

Sygn. akt III CZP 90/18

UCHWAŁA

Dnia 28 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa L. S.

przeciwko P. w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 28 marca 2019 r.

zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Okręgowy w P.

postanowieniem z dnia 1 marca 2018 r., sygn. akt XV Ca [...],

"Czy ograniczone prawo rzeczowe (hipoteka) ustanowione przez dłużnika, będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności wygasa w przypadku gdy dochodzi następnie do przejęcia długu, a w chwili tego przejęcia użytkownikiem wieczystym obciążonej nieruchomości jest już inna osoba, która nie wyraża zgody na dalsze trwania zabezpieczenia (art. 525 k.c.)?"

podjął uchwałę:

Hipoteka ustanowiona przez dłużnika na użytkowaniu wieczystym nie wygasa z chwilą przejęcia długu, gdy użytkowanie wieczyste zostało zbyte na rzecz osoby trzeciej (art. 525 k.c.).

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w N. oddalił powództwo L. S. przeciwko P. z siedzibą w W. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej KW nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w N., wpisu hipoteki umownej zwykłej w kwocie 1 300 000 zł ustanowionej na rzecz pozwanego na prawie użytkowania wieczystego.

Orzeczenie powyższe zapadło w oparciu o następujące ustalenia. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w N. i właścicielem posadowionych na niej budynków, objętych księgą wieczystą KW nr [...], było [...] O. spółka z o.o. z siedzibą w O. (dalej jako: „O.”). W dniu 3 lutego 1999 r. P. (dalej jako: „P.”) zawarł z O. umowę pożyczki w kwocie 1 300 000 zł, której spłatę zabezpieczono hipoteką umowną zwykłą w tej samej wysokości ustanowioną na użytkowaniu wieczystym wskazanej nieruchomości. Między ustaleniami Sądów obu instancji zachodzi różnica wysokości długu i hipoteki (Sąd Rejonowy wskazał kwotę 1 130 000 zł, Sąd Okręgowy 1 300 000 zł), nie ma ona jednak znaczenia dla przedstawionego zagadnienia. Spółka zbyła, umową sprzedaży z dnia 22 stycznia 2002 r., użytkowanie wieczyste gruntu i prawo własności budynków na rzecz powoda L. S.. P., wobec zalegania z płatnością rat przez pożyczkobiorcę, wypowiedział w dniu 2 sierpnia 2004 r. umowę pożyczki. U. P. zawarła w dniu 23 listopada 2004 r. z dłużnikiem O. umowę przejęcia długu w łącznej kwocie 1 085 765,79 zł, następnie w dniu 31 stycznia 2005 r. z wierzycielem umowę ugody, którą potwierdzono fakty istnienia bezspornego, wymagalnego i nieprzedawnionego zobowiązania z tytułu umowy pożyczki oraz jego zabezpieczenia hipoteką. W sprawie z powództwa P. przeciwko przejemcy długu w dniu 15 października 2007 r. zapadł wyrok uwzględniający powództwo o zapłatę. Nabywca nieruchomości wystąpił o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie wpisu hipoteki umownej zwykłej twierdząc, że nie wyraził zgody na dalsze trwanie zabezpieczenia, zatem hipoteka wygasła z chwilą przejęcia długu (art. 525 k.c.).

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że przewidzianej w tym przepisie regule wygaśnięcia nie podlegają zabezpieczenia ustanowione przez dłużnika osobistego na własnej nieruchomości. Wymóg zgody nabywcy na dalsze trwanie hipoteki po przejęciu długu dotyczy jedynie zabezpieczeń dokonanych przez osoby trzecie, stąd powództwo jest bezzasadne.

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację powoda, powziął wątpliwości co do wykładni art. 525 k.c., którym dał wyraz w przedstawionym Sądowi Najwyższemu zagadnieniu prawnym (art. 390 § 1 k.p.c.). Wskazując, że rezultat wykładni językowej wskazanego przepisu nie budzi wątpliwości, bowiem hipoteka nie została ustanowiona przez osobę trzecią, stwierdził, iż zachodzi potrzeba rozważenia, czy nie zachodzą szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne lub moralne uzasadniające odstępianie od niej. Sąd przyjął, że istotne znaczenie dla tej oceny mają stosunki prawne istniejące w dacie przejęcia długu. Opowiedział się za przyjęciem, w drodze wykładni funkcjonalnej i celowościowej art. 525 k.c., iż w wypadku przejęcia długu dla dalszego trwania hipoteki wymagana jest zgoda dłużnika hipotecznego podnosząc, że przemawia za tym prawdopodobieństwo skierowania przeciwko niemu roszczenia przez wierzyciela oraz powstanie w przyszłości stosunku regresowego pomiędzy dłużnikiem, który zaspokoił wierzyciela, a nabywcą długu (art. 518 § 1 k.c.). Odwołał się również do przepisów zwiększających ochronę dłużnika rzeczowego poprzez wprowadzenie wymogu uzyskania jego zgody na zmiany zabezpieczonej wierzytelności (art. 248 k.c., art. 68⁴ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece).

Sąd Najwyższy zważył:

Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy nie było dotąd przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, mimo jego znaczenia dla obrotu prawnego i praktyki orzeczniczej. Stanowisko piśmiennictwa co do wykładni art. 525 k.c. jest rozbieżne zarówno co do pojęcia „osoby trzeciej”, jak i chwili, na jaką należy oceniać jej status w związku z przejęciem długu, brak jednak wypowiedzi bezpośrednio odnoszących się do istoty przedstawionego problemu.

Jedną z form zabezpieczenia rzeczowego wierzytelności jest hipoteka, którą może ustanowić dłużnik lub osoba trzecia na nieruchomości, użytkowaniu

wieczystym wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie, stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (art. 65 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, dalej jako: „u.k.w.h.”). Treść i istnienie hipoteki zależy od istnienia wierzytelności, którą zabezpiecza. Z zasady akcesoryjności hipoteki wynika, że jej wygaśnięcie w zasadzie, poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie (art. 94, 94¹, 95, 99 u.k.w.h.), związane jest z wygaśnięciem wierzytelności. Uprawnienia wierzyciela hipotecznego wyczerpują się w uprawnieniu do zaspokojenia się z obciążonej nieruchomości bez względu na to, kto stał się jej właścicielem (użytkownikiem wieczystym, podmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wierzycielem wierzytelności zabezpieczonej hipoteką) i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi. Niedopuszczalne jest ograniczenie uprawnienia tych podmiotów do zbycia lub obciążenia przysługującego im prawa przed wygaśnięciem hipoteki (art. 72 u.k.w.h.). Hipoteka może być ustanowiona dla zabezpieczenia własnego lub cudzego długu, skutkując odpowiednio powstaniem odpowiedzialności osobistej i rzeczowej lub tylko rzeczowej, równoległej do odpowiedzialności osobistej. Zbycie prawa rzeczowego obciążonego hipoteką na rzecz osoby trzeciej powoduje zmianę po stronie dłużnej z tym, że jeżeli zbywca był zarówno dłużnikiem osobistym jak i rzeczowym następuje rozszczępienie odpowiedzialności i pozostaje on nadal dłużnikiem osobistym. Pewne odstępstwa dotyczą skutków nabycia w postępowaniu egzekucyjnym.

Przedstawione zagadnienie dotyczy następstw zmian podmiotowych w stosunku zobowiązaniowym, będącym źródłem wierzytelności zabezpieczonej hipoteką ustanowioną na podstawie umowy. Zmiana wierzyciela może nastąpić w drodze przelewu bez zgody dłużnika (z zastrzeżeniem przewidzianym w art. 509 § 1 k.c.) i wobec tego, że wraz z wierzytelnością przechodzą wszelkie związane z nią prawa (art. 509 § 2 k.c.), jej nabywca staje się wierzycielem hipotecznym i może się zaspokoić się z przedmiotu hipoteki. Takie same skutki wywołuje sukcesja wierzyciela pod tytułem ogólnym *mortis i vivos causa*. Zmiana dłużnika polegająca na przystąpieniu do długu osobistego nie wywołuje zmian zasad odpowiedzialności dłużnika rzeczowego. Istotą problemu

występującego w sprawie jest istnienie dalszej odpowiedzialności dłużnika rzeczowego w wypadku przejęcia długu, powodującego wstąpienie osoby trzeciej w miejsce dotychczasowego dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (art. 519 k.c.). Skutki dokonanej w ten sposób translatywnej zmiany dłużnika kształtują się odmiennie i zależą od powiązań istniejących w dotychczasowym stosunku podstawowym i prawno-rzeczowym. I tak, gdy osoba zbywająca dług była zarówno dłużnikiem osobistym jak i rzeczowym dochodzi do powstania równoległej odpowiedzialności osobistej przejemcy i rzeczowej dotychczasowego dłużnika. Jeżeli zbywca był tylko dłużnikiem osobistym a rzeczowym inna osoba, która umownie ustanowiła hipotekę na własnym prawie rzeczowym, zmiana dłużnika powoduje wygaśnięcie hipoteki z chwilą przejęcia, chyba że ta osoba wcześniej wyraziła zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia (art. 525 k.c.). Jeżeli przejemca w chwili nabycia długu był już, w wyniku ustanowienia hipoteki na własnym prawie, dłużnikiem rzeczowym nadal trwa jego odpowiedzialność rzeczowa równoległa z powstałą odpowiedzialnością osobistą. Jakkolwiek w tym wypadku jest on osobą trzecią w rozumieniu art. 525 k.c. uznać należy, że przejmując dług w sposób dorozumiany wyraził zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia, chyba że strony postanowiły inaczej. Odmienny pogląd prowadziłby do nieakceptowalnego wniosku, że przejemca zabezpieczonego długu, który wcześniej ustanowił zabezpieczenie, zwalnia się z mocy prawa z odpowiedzialności rzeczowej. Stan faktyczny i prawny w rozpoznawanej sprawie różni się od powyższych rozwiązań modelowych tym, że podmiot o statusie zarówno dłużnika osobistego jak i rzeczowego, który uprzednio ustanowił zabezpieczenie hipoteczne własnego długu, zbył na rzecz różnych osób trzecich najpierw obciążone prawo rzeczowe a następnie dług. Wątpliwość Sądu przedstawiającego zagadnienie prawne dotyczy tego, czy w przedstawionych okolicznościach, wobec późniejszej zmiany dłużnika osobistego, trwa odpowiedzialność rzeczowa nabywcy obciążonego prawa, czy ustaje w następstwie ewentualnego wygaśnięcia hipoteki na podstawie art. 525 k.c.

Sąd Najwyższy opowiada się, co do zasady, za pierwszeństwem stosowania dyrektywy wykładni pierwszego stopnia, tj. wykładni językowej, dzielając w tym zakresie stanowisko orzecznictwa (por. m.in. wyrok Trybunału Konstytucyjnego

z dnia 8 czerwca 1999 r., SK 12/98, OTK-A 1999, nr 5, poz. 90, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1987 r., III PZP 36/87, OSNC 1988, nr 2-3, poz. 23, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2007 r., III CZP 94/96, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 95, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7). Odstępstwo od powyższej reguły uzasadniają jedynie szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2004 r., III CZP 37/04, OSNC 2005, nr 3, poz. 42 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2005 r., I KZP 18/05, OSNKW 2005, nr 9, poz. 74). Interpretacja językowa art. 525 k.c. prowadzi do jednoznacznego wniosku. Zwrot „ustanowienie przez osobę trzecią” odwołuje się do czynności prawnej utworzenia zabezpieczenia przez inną osobę jak dłużnik, wyprzedzającej przejęcie długu. Rozszczępienie odpowiedzialności osobistej i rzeczowej dłużnika w następstwie zbycia prawa już obciążonego hipoteką następuje w chwili późniejszej jak ustanowienie zabezpieczenia. Przeciwno wykładni rozszerzającej i przyjęciu, że w wypadku przejęcia długu wygasa odpowiedzialność rzeczowa nabywcy prawa obciążonego hipoteką przez dłużnika osobistego, przemawiają liczne argumenty. Art. 525 k.c. wprowadza wyjątek od zasady trwania zabezpieczenia rzeczowego istniejącego długu, stąd powinien być wykładany ściśle. Przewidziana nim reguła wygaśnięcia zabezpieczenia *ex lege* nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego, bowiem przepis dopuszcza możliwość jego pozostawienia na podstawie jednostronnej czynności prawnej dłużnika rzeczowego, dokonanej najpóźniej w chwili przejęcia długu. W odniesieniu do czynności zabezpieczających przyczyna prawna przysporzenia na rzecz wierzyciela korzyści majątkowej w postaci ustanowienia prawa zabezpieczającego zawsze ma charakter *causa cavendi* (przyczyny zabezpieczającej). Niemniej rzeczywistą podstawą dokonania tych czynności jest w wypadku zabezpieczenia własnego zobowiązania - stosunek prawny istniejący pomiędzy ustanawiającym zabezpieczenie dłużnikiem osobistym a wierzycielem, a zabezpieczenia zobowiązania osoby trzeciej, będącej dłużnikiem osobistym - wewnętrzny stosunek prawny istniejący pomiędzy nią a ustanawiającym zabezpieczenie. Wynika on najczęściej z więzi rodzinnych lub osobistych,

uwzględnia sytuację faktyczną i prawną w chwili zobowiązania się do ponoszenia odpowiedzialności rzeczowej, zmierzając wolą stron do umocnienia roszczenia przeciwko dłużnikowi ze stosunku podstawowego. Dla dłużnika, który odpowiada rzeczowo własnym majątkiem nie jest obojętne czyje zobowiązanie zabezpiecza i z kim będzie się rozliczał w przyszłości, gdyby wierzyciel wystąpił o zaspędzenie wierzytelności hipotecznej i przeprowadził egzekucję z przedmiotu zabezpieczenia. Konstrukcja wygaśnięcia hipoteki powinna zatem służyć ochronie tylko takiego dłużnika rzeczowego, bowiem u podstaw jego odpowiedzialności leży szczególna relacja uzasadniająca ustanowienie zabezpieczenia na prawie własnym. Argumenty te tracą na znaczeniu i nie są aktualne wobec nabywcy prawa rzeczowego już obciążonego hipoteką.

Odróżnić należy dwa terminy: ustanowienia hipoteki decydującego o powstaniu zabezpieczenia i przejęcia długu przesądzającego o wygaśnięciu lub pozostawieniu zabezpieczenia. Ustanowienie i wygaśnięcie hipoteki są pojęciami prawnymi, obejmującymi kwalifikowany sposób powstania i ustania tego ograniczonego prawa rzeczowego. Bezpieczeństwo obrotu przemawia przeciwko odstępieniu w drodze wykładni przepisu stanowiącego szczególną podstawę wygaśnięcia hipoteki, od rygoryzmu właściwego dla prawa rzeczowego. Pominięcie zwrotu "ustanowiony przez osobę trzecią", za czym w istocie opowiada się Sąd przedstawiający zagadnienie prawne, podważałoby sens normy zawartej w art. 525 k.c., gdyż czyniłoby wygaśnięcie zabezpieczenia w następstwie przejęcia długu zasadą, a nie wyjątkiem. Negatywne następstwa takiej interpretacji szczególnie wyraźnie rysują się w przedmiotowej sprawie. Dłużnik, który ustanowił hipotekę na użytkowaniu wieczystym wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie zwolnił się od odpowiedzialności rzeczowej na skutek zbycia obciążonych nią praw. Następnie, wobec translatywnego przejęcia długu przez osobę trzecią, ustałaby nie tylko jego odpowiedzialność osobista, gdyż czynność zbycia prowadziłaby również do wygaśnięcia odpowiedzialności rzeczowej innego podmiotu, uniemożliwiając tym samym realizację zabezpieczenia. Czyniłoby to ochronę wierzyciela, w którego interesie ustanowiono hipotekę, iluzoryczną i podważało sens zabezpieczenia. Wiedza następcy dłużnika rzeczowego o obciążeniu nabytego prawa oznacza, że brak potrzeby udzielenia mu

ochrony prawnej w wypadku dokonania zmian podmiotowych dotyczących dłużnika osobistego. Uprawnienie wierzyciela dokonania wyboru dłużnika, który ma zaspokoić wierzytelność, jest istotą konstrukcji równoległej odpowiedzialności osobistej i rzeczowej.

Brak podstaw do wnioskowania o ogólnym dążeniu ustawodawcy do zwiększenia zakresu ochrony dłużnika rzeczowego z powołaniem na art. 248 k.c. który dotyczy zmiany treści istniejącego prawa rzeczowego, zatem jego zakresu przedmiotowego a nie podmiotowego, ponadto wprowadza wymóg nie tylko zgody obu stron wyrażonej w prawem przewidzianej formie, ale i wpisu do księgi wieczystej. Z kolei art. 68⁴ u.k.w.h. reguluje jedynie formę czynności dokonywania zmian przedmiotowych zwiększających zakres zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Biorąc powyższe pod rozwagę uznać należy, że dłużnik, który nabył prawo obciążone hipoteką ustanowioną przez dłużnika osobistego na zabezpieczenie jego własnego długu, „wstępuje” w sytuację prawną zbywcy, a następnie przejęcie przez osobę trzecią długu zbywcy nie skutkuje zwolnieniem go z odpowiedzialności rzeczowej. Oznacza to, że hipoteka ustanowiona przez dłużnika na użytkowaniu wieczystym, które zostało zbyte na rzecz osoby trzeciej, nie wygasa na podstawie art. 525 k.c. z chwilą późniejszego przejęcia długu.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. podjął uchwałę o wskazanej treści.