

*Adam Szpunar*

## **Odpowiedzialność właściciela nieruchomości nie będącego osobistym dłużnikiem hipotecznym**

Tytuł artykułu został świadomie ujęty w sposób ogólny, aby nie przesądzać wielu kwestii związanych z określeniem charakteru hipoteki jako zabezpieczenia typu rzeczowego. Wymaga to krótkiego komentarza. Chodzi w szczególności o odpowiedź na pytanie, jaka jest treść roszczenia wierzyciela hipotecznego. Łączy się z tym sprawa realizacji uprawnień takiego wierzyciela w stosunku do właściciela nieruchomości. Do kwestii tych powrócimy w dalszym toku wywodów. Na razie posługuję się dość bezbarwną terminologią w tej dziedzinie.

Aby uniknąć nieporozumień, chciałbym zaznaczyć, że cele tego artykułu są ograniczone. Zamierzam w nim omówić, w najogólniejszym zarysie, zagadnienia wyłaniające się wówczas, gdy osobisty dłużnik hipoteczny i właściciel nieruchomości obciążonej są różnymi osobami. Wobec wierzyciela hipotecznego (A) odpowiedzialność ponoszą dwie osoby: dłużnik osobisty (B) oraz właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką (C). Relacje między tymi trzema osobami mogą się kształtować różnie. Interesuje nas stanowisko prawne właściciela nieruchomości obciążonej (osoby C) wobec wierzyciela hipotecznego oraz dłużnika osobistego. Tej właśnie sprawie, mającej doniosłe znaczenie teoretyczne i praktyczne, są poświęcone niniejsze uwagi.

1. Przypomnienie elementarnych wiadomości z tego zakresu jest konieczne, ponieważ stanowi punkt wyjścia do dalszych rozważań. Przyczyny wspomnianego rozdwojenia odpowiedzialności są różne (o czym

niewco później). Aby uprościć rozważania, pomijam w nich sprawę przedmiotu hipoteki. W związku z tym konieczne jest zgłoszenie uwagi wstępnej. Jak wiadomo, przedmiotem hipoteki mogą być obecnie różne prawa majątkowe (por. art. 24<sup>1</sup> oraz 65 ust. 2-5 ust. o ks. wiecz. i hip.). Analiza tego spłotu zagadnień jest do naszych celów zbędna. W dalszym toku rozważań możemy po prostu założyć, że hipoteką jest obciążona własność nieruchomości. W związku z tym należy przypomnieć treść przepisu art. 65 ust. 1 ust. o ks. wiecz. i hip., który stanowi dosłownie: „W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można obciążyć nieruchomość prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości”. Z tego sformułowania wynika, że wierzycielowi hipotecznemu przysługują dwa zasadnicze uprawnienia. Po pierwsze, może on zaspokoić się z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością. Po drugie, przysługuje mu pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzycielami osobistymi właścicieli nieruchomości. W uprawnieniach tych znajduje wyraz bezwzględny charakter prawa rzeczowego, jakim jest hipoteka.

a) Właściciel nieruchomości (C) może się zgodzić (z grzeczności lub z innych motywów) na ustanowienie hipoteki, która zabezpiecza wówczas cudzy dług (osoby B). Najprostszym przykładem będzie obciążenie hipoteką nieruchomości stanowiącej własność ojca, aby w ten sposób zabezpieczyć dług zaciągnięty przez syna. W chwili zaciągnięcia zobowiązania przez dłużnika osobistego dochodzi do obciążenia hipoteką nieruchomości stanowiącej własność innej osoby. Jest rzeczą bezsporną że w podanym przykładzie C odpowiada tylko z nieruchomości, natomiast dłużnik osobisty (B) odpowiada za zaciągnięte zobowiązanie całym swoim majątkiem.

b) Bardziej skomplikowany układ stosunków może zachodzić, jeżeli po ustanowieniu hipoteki nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości obciążonej. Wiemy, że w myśl art. 65 ust. 1 powołanej ustawy hipoteka obciąża nieruchomość bez względu na to, czyją stała się własnością. Jeżeli w podanym przykładzie B zbył nieruchomość na rzecz osoby C, ta ostatnia odpowiada tylko z nieruchomości. Odpowiedzialność dłużnika osobistego (B) kształtuje się jak dotychczas.

Ocena wypadnie inaczej, jeżeli za zgodą wierzyciela nastąpiła zmiana dłużnika (art. 519 k.c.). Wówczas C staje się także dłużnikiem osobistym, a osoba B zostaje zwolniona z długu. Trzeba jednak zaznaczyć, że stosunki między stronami mogą układać się różnie. Często nabywca nieruchomości (C) zobowiązuje się do zwolnienia zbywcy (B) od związanych z nieruchomością długów. W myśl art. 523 k.c., poczytuje się wówczas w razie wątpliwości, że strony zawarły umowę o przejęcie tych długów przez nabywcę. Sprawa ma doniosłe znaczenie przy ocenie roszczenia zwrotnego nabywcy przeciw zbywcy (o czym nieco później).

2. W piśmiennictwie toczy się zadawniony spór na temat podstawowej konstrukcji prawnej wyjaśniającej charakter uprawnień wierzyciela hipotecznego. Sprawa wiąże się ściśle z odpowiedzią na pytanie ogólniejszej natury, jak należy ujmować istotę hipoteki. Ponieważ zagadnienia te były przedmiotem niezmiernie gruntownej dyskusji w nauce niemieckiej, wypada zacząć od skrótego przedstawienia bronionych w niej zapatrywań. Na ten temat wykształciły się dwa zasadnicze stanowiska, opierające się na znanej już argumentacji. Interesuje nas ważny aspekt tej ogólnej problematyki i dlatego możemy ograniczyć do niego rozważania. Chodzi o określenie stanowiska właściciela nieruchomości, który nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym. Nie przeczę jednak, że w tej dziedzinie wszystko się ze sobą łączy.

Zwolennicy pierwszego zapatrywania traktują hipotekę jako rzeczowe prawo spieniężenia nieruchomości (*dingliches Verwertungsrecht*)<sup>1</sup>. Oznacza to wyłączenie z podstawowej konstrukcji wszystkich elementów obligacyjnych. Innymi słowy, zwolennicy tego zapatrywania bronią ściśle rzeczowego charakteru praw i obowiązków stron. Przy takim ujęciu właściciel nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym, nie ponosi odpowiedzialności za ciężący na niej dług. Jego obowiązek wynikający z hipoteki polega tylko na tym, że musi znosić („ścierpieć”) egzekucję prowadzoną przez wierzyciela z nieruchomości obciążonej. Właściciel nieruchomości nie jest więc zobowiązany do jakichkolwiek świadczeń (w rozumieniu *facere*). Innymi słowy, wierzycielowi odpowiada wówczas

<sup>1</sup> Tak zwłaszcza M. Wolff, L. Ra i ser, *Sachenrecht*, wyd. 10, Tübingen 1957, s. 528. Mniej stanowczo F. Baur, *Lehrbuch des Sachenrechts*, 12 wyd., München 1983, s. 331.

tylko sama nieruchomości. Zapatrywanie to występuje w różnych wersjach, których analiza jest do naszych celów zbędna.

Przez długie lata zapatrywanie to można było uznać za dominujące w piśmiennictwie niemieckim. Obecnie jednak coraz więcej zwolenników ma odmienna konstrukcja, określana jako teoria obligacji realnej (*Theorie der Realobligation*)<sup>2</sup>. Właściciel nieruchomości staje się dłużnikiem rzeczowym. Jego odpowiedzialność jest ograniczona tylko do nieruchomości, co przejawia się w wielu punktach. Przy takim ujęciu wierzyciel może żądać zapłaty oznaczonej sumy pieniężnej od właściciela nieruchomości. Ale zapłata ta ma nastąpić tylko z tej nieruchomości. Także egzekucja może być prowadzona jedynie z tej nieruchomości.

Trzeba zaznaczyć, że wielu autorów przestrzega przed przecenianiem znaczenia tej kontrowersji. Na szczególną uwagę zasługują wywody F. Hecka<sup>3</sup>, który podkreślił, że w hipotece występują niewątpliwie elementy obligacyjne, chociaż zaliczenie tej instytucji do prawa rzeczowego jest całkowicie zrozumiałe. Granice między tymi działami prawa są płynne. W szczególności chodzi o takie zagadnienia, jak wykonanie zobowiązania i jego surogaty, skutki zwłoki dłużnika. Doniosłe znaczenie ma obowiązek płacenia odsetek w razie zwłoki. Najważniejsze jest to, że właściciel nieruchomości musi zapłacić, jeżeli chce uniknąć egzekucji.

W piśmiennictwie polskim należy uznać za dominującą teorię obligacji realnej<sup>4</sup>. Przytoczone argumenty opierają się przede wszystkim na wykładni systematycznej<sup>5</sup>. Prawo uznaje właściciela nieruchomości obciążonej za dłużnika rzeczowego. W ujęciu uproszczonym można powiedzieć, że wierzyciel hipoteczny ma dwóch dłużników: osobistego i rzeczowego<sup>6</sup>. Jest rzeczą bezsporną, że wierzyciel może otrzymać tylko raz zapłatę. Jeżeli ją otrzymał, jego wierzytelność wygasa. Do sprawy relacji

<sup>2</sup> Tak zwłaszcza D. E i c k m a n n, [w:] *Munchener Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch. Sachenrecht*, wyd. 2, München 1986, s. 1565.

<sup>3</sup> Por. F. H e c k, *Grundriss des Sachenrechts*, Tübingen 1930, s. 439.

<sup>4</sup> Jako pierwszy w piśmiennictwie polskim uzasadnił konstrukcję obligacji realnej W. P r ą d z y ń s k i, *Istota hipoteki, ciężaru realnego i zastawu a polskie prawo rzeczowe*. Przegląd Notarialny 1948, nr 11-12, s. 461.

<sup>5</sup> Por. zwłaszcza J. I g n a t o w i c z, J. W a s i ł k o w s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, Warszawa 1977, s. 759. Autorzy podkreślają, że przyjęcie teorii obligacji realnej usprawnia działanie hipoteki.

<sup>6</sup> Por. J. I g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*, wyd. 7, Warszawa 1997, s. 252.

zachodzących między tymi dłużnikami powrócimy w dalszym toku rozważań.

Obecnie chciałbym podkreślić, że od dawna bronię teorii obligacji realnej jako jedynie słusznej na gruncie prawa polskiego<sup>7</sup>. Za przyjęciem tej konstrukcji prawnej przemawia wiele argumentów. Przepis art. 73 ust. 0 ks. wiecz. i hip. przyznaje właścicielowi nieruchomości nie będącemu dłużnikiem osobistym aż trzy rodzaje zarzutów. Ustawa traktuje właściciela jako dłużnika i głosi, że może on przede wszystkim podnosić zarzuty, które mu przysługują osobiście przeciw wierzycielowi hipotecznemu. Niezależnie od tego, może „podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki”. Wynika z tego, że może on w szczególności przeciwstawić do potrącenia swą własną wierzytelność. Nasuwa się zresztą refleksja, że stosowanie przepisów i terminologii prawa obligacyjnego jest zjawiskiem częstym w tej materii. Tak więc w myśl art. 78 ust. 2 ust. o ks. wiecz. i hip. właściciel nieruchomości nie będący dłużnikiem osobistym może dokonać wypowiedzenia wierzytelności ze skutkiem co do hipoteki. Z drugiej strony wypowiedzenie wierzytelności przez wierzyciela jest skuteczne względem właściciela nieruchomości, jeżeli było dokonane w stosunku do niego (por. art. 78 ust. 1 ust. o ks. wiecz. i hip.). Innymi słowy, ustawa wychodzi z założenia, że mogą występować dwaj dłużnicy hipoteczni: osobisty i rzeczowy.

Dalszy argument wynika z brzmienia art. 65 ust. o ks. wiecz. i hip., o którym była już mowa. Jeżeli wierzyciel może żądać zapłaty oznaczonej sumy pieniężnej (por. art. 68 ust. o ks. wiecz. i hip.) z nieruchomości, musi mu przysługiwać roszczenie odpowiedniej treści. Roszczeniu temu musi odpowiadać obowiązek zapłaty ciężący na właścicielu nieruchomości. Wreszcie w razie przyjęcia konstrukcji obligacji realnej zrozumiałe staje się sformułowanie przepisu art. 518 § 1 pkt 1 k.c., według którego wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela następuje, jeżeli ktoś płaci za cudzy dług, za który odpowiedzialny jest pewnymi przedmiotami majątkowymi. Przepis art. 518 § 2 k.c. wyraźnie stanowi, że w tym wypadku

<sup>7</sup> Por. A. Szpunar, *Wstąpienie w prawo zaspokojonego wierzyciela*, RPEiS. 1983, nr 3, s. 9. Pokrewna temu ujęciu jest teoria rzeczowego długu. Aby uprościć rozważania, traktuję obie te teorie łącznie.

wierzyciel nie może odmówić przyjęcia świadczenia, które jest już wymagalne.

Nasuwa się tutaj analogia do przepisu art. 1030 zd. 1 k.c., według którego do chwili przyjęcia spadkobierca ponosi odpowiedzialność za długi spadkowe tylko spadkiem<sup>8</sup>. Trzeba zresztą zaznaczyć, że przypadki odpowiedzialności ograniczonej do wyodrębnionej masy majątkowej nie są zjawiskiem wyjątkowym w prawie polskim.

Odmiennej konstrukcji broni J. Skąpski, gdy chodzi o określenie charakteru zastawu<sup>9</sup>. Według tego autora, zastawnikowi odpowiada sama rzecz oddana w zastaw. Innymi słowy, zastawnikowi przysługuje prawne władztwo nad przedmiotem zastawu, natomiast zastawca nie jest zobowiązany do jakiegokolwiek świadczenia. Pomijam okoliczność, że wywody autora dotyczą zastawu ręcznego, który wykazuje wiele odrębności w stosunku do hipoteki, zwłaszcza gdy chodzi o sposoby realizacji uprawnień wierzyciela. Przeciw konstrukcji bronionej przez J. Skąpskiego przemawia przepis art. 315 k.c., który normuje sprawę zarzutów, jakie przysługują zastawcy nie będącemu dłużnikiem osobistym. Zastawca może podnieść również zarzut potrącenia swej osobistej wierzytelności przeciw zastawnikowi z wierzytelnością zabezpieczoną zastawem. Wynika z tego w sposób niewątpliwý, że ustawodawca uważa zastawcę za dłużnika.

3. Załóżmy teraz, że nadszedł termin płatności wierzytelności hipotecznej. Wierzyciel, który nie uzyskał zaspokojenia, ma przed sobą dwie drogi. Trzeba z naciskiem podkreślić, że nie wyłączają się one wzajemnie i wierzyciel może pozwać obu dłużników (osobistego i rzeczowego) w jednym pozwie. Analiza prawna musi jednak dokonać koniecznego rozgraniczenia w tym zakresie.

Wierzyciel może dochodzić swej wierzytelności (np. z umowy pożyczki lub udzielenia kredytu) od dłużnika osobistego. Musi on jednak udowodnić istnienie swej wierzytelności. Należy wówczas stosować ogólne zasady dotyczące realizacji wierzytelności pieniężnych<sup>10</sup>. Wierzyciel może domagać się zapłaty całej dłużnej sumy (z odsetkami), a po uzyskaniu

<sup>8</sup> Por. D. E i c k m a n n, [w:] *Miinchener Kommentar*, jw., s. 1566.

<sup>9</sup> Por. J. Skąpski, *Zastaw na rzeczach ruchomych według kodeksu cywilnego*, *Studia Cywilistyczne*, t. VIII, Kraków 1966, s. 155.

<sup>10</sup> Por. M. W o l f f, L. R a i s e r, *Sachenrecht*, jw., s. 575.

wyroku prowadzić egzekucję. Dłużnik osobisty ponosi odpowiedzialność całym swym majątkiem<sup>11</sup>.

Dłużnikowi osobistemu przysługują wówczas wszystkie zarzuty ze stosunku łączącego go z wierzycielem. W szczególności dłużnik może się powołać na to, że skutecznie uchylił się od skutków prawnych swego oświadczenia zawartego w umowie z wierzycielem. Dłużnik może także podnieść zarzut przedawnienia wierzytelności. Pod tym względem nie zachodzi odchylenie od ogólnych zasad. Przepis art. 77 ust. o ks. wiecz. i hip. nie znajduje wówczas zastosowania, ponieważ dotyczy tylko zaspokojenia wierzyciela z nieruchomości.

W ramach niniejszych rozważań niepodobna szczegółowo przedstawić zagadnień związanych z uproszczonym trybem dochodzenia roszczeń przez banki. Można poprzestać na stwierdzeniu, że zasady wyrażone w art. 96 i 97 prawa bankowego znajdują wówczas zastosowanie. Muszą być spełnione określone w prawie bankowym warunki. Bankowy tytuł egzekucyjny może być podstawą egzekucji prowadzonej według zasad k.p.c. po nadaniu przez sąd klauzuli wykonalności. Dłużnik osobisty musiał bezpośrednio dokonać z bankiem czynności bankowej i złożyć pisemne oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Warto jeszcze zaznaczyć, że spadkobierca dłużnika osobistego może się powołać na ograniczenie odpowiedzialności wynikające z prawa spadkowego (inaczej art. 74 ust. o ks. wiecz. i hip., gdy chodzi o stanowisko spadkobiercy dłużnika rzeczowego).

Nieco inaczej kształtuje się sprawa odpowiedzialności dłużnika rzeczowego. Punktem wyjścia rozważań musi być stwierdzenie, że w myśl art. 75 ust. o ks. wiecz. i hip. zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Umowa przeciwna jest nieważna. Przepis art. 75 ust. o ks. wiecz. i hip. ma niewątpliwie na celu ochronę dłużnika hipotecznego<sup>12</sup>. Inny bowiem sposób zaspokojenia wierzytelności mógłby prowadzić do pokrzywdzenia właściciela nieruchomości, na przykład w razie zastrze-

ruchoomości. Wątpliwości zgłaszane w piśmiennictwie (por. przykładowo J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, *System*, jw., s. 760) są nieuzasadnione.

<sup>12</sup> Por. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, jw., s. 255.

żenią, że wierzyciel może dokonać zbycia bez pomocy organu egzekucyjnego. Nie wchodząc w szczegóły, można stwierdzić, że w tej dziedzinie zastosowanie znajdują przede wszystkim przepisy art. 921 i nast. k.p.c. o egzekucji z nieruchomości.

Oznacza to, że wierzyciel musi uzyskać tytuł egzekucyjny, którym jest najczęściej wyrok zasądający wierzytelność hipoteczną (por. art. 319 k.p.c.). W zasadzie wierzyciel musi wytoczyć proces przeciw właścicielowi nieruchomości (dłużnikowi rzeczowemu). Następnie po uzyskaniu klauzuli wykonalności (art. 776 k.p.c.) może wszcząć postępowanie egzekucyjne.

W ramach niniejszych rozważań niepodobna omawiać wyjątków od przytoczonych zasad<sup>13</sup>. Uwaga ta dotyczy zwłaszcza przepisu art. 777 k.p.c. o akcie notarialnym jako tytule egzekucyjnym. Musimy także pominąć skomplikowane zagadnienia, wiążące się z egzekucją wierzytelności banku przeciw dłużnikowi rzeczowemu (por. art. 98 pr. bank.).

Z tych wszystkich względów ograniczam rozważania do samego procesu przeciw dłużnikowi rzeczowemu. Sytuacja procesowa wierzyciela jest ułatwiona dzięki istnieniu domniemania z art. 3 ust. o ks. wiecz. i hip., według którego prawa ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Przepis art. 71 ust. o ks. wiecz. i hip. rozciąga to domniemanie - w istotnym zakresie - na samą wierzytelność. Zgodnie z powołanym przepisem domniemanie prawa wynikające z wpisu hipoteki obejmuje, jeżeli chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Wszystko to sprawia, że wpis hipoteki jest w omawianym procesie dla wierzyciela hipotecznego dostateczną legitymacją.

Wspomniałem już o przepisie art. 73 ust. o ks. wiecz. i hip., który reguluje sprawę zarzutów przysługujących właścicielowi nieruchomości nie będącemu dłużnikiem osobistym. Wzmianka ta wymaga obecnie kilku uzupełnień. Trzeba przede wszystkim podkreślić, że ustawa posługuje się terminem zarzutu we właściwym jego znaczeniu, jako swoistego uprawnienia dłużnika polegającego na odmowie zaspokojenia skierowanego

<sup>13</sup> Por. na ten temat S. R u d n i c k i, *Prawo obrotu nieruchomościami*, 3 wyd., Warszawa 1999, s. 752.



przeciw niemu roszczenia. Zgodnie z art. 73 ust. o ks. wiecz. i hip. w rachubę wchodzi następujące zarzuty:

a) Dłużnik może podnieść wszystkie zarzuty, które mu przysługują osobiście przeciw wierzycielowi. Najprostszym przykładem będzie zarzut dotyczący istnienia hipoteki jako prawa rzeczowego. Hipoteka nie powstała w ważny sposób albo przestała istnieć. Była już mowa, że dłużnik rzeczowy może przedstawić do potrącenia swą własną wierzytelność. W rachubę wchodzi dalej zarzuty wynikające z porozumienia zawartego z wierzycielem (odroczenie zapłaty, uzależnienie dochodzenia roszczenia od spełnienia dodatkowych przesłanek itd.).

b) Właściciel nieruchomości może podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi osobistemu (w szczególności nieważności jego zobowiązania). Przykładem może być dalej zarzut, że nie zostało wykonane świadczenie wzajemne (art. 488 § 2 k.c.). Trzeba jednak uwzględnić pozostałe przepisy prawa o hipotece. Tak więc dłużnikowi rzeczowemu nie przysługuje zarzut przedawnienia (art. 77 ust. o ks. wiecz. i hip.).

c) Właściciel nieruchomości może wspomniane zarzuty podnieść także wówczas, gdy dłużnik zrzekł się ich po ustanowieniu hipoteki. Zrzeczenie takie nie wiąże właściciela nieruchomości. Uderzające jest podobieństwo do unormowania zawartego w przepisie art. 883 § 2 k.c. o zarzutach przysługujących poręczycielowi. Z tego zestawienia wynika, że zarzuty mogą być peremptoryjne albo tylko dylatoryjne. Ich praktyczne znaczenie jest różne.

Należy jeszcze wspomnieć, że zaspokojenie wierzyciela może nastąpić również w toku egzekucji wszczętej z wniosku innego wierzyciela (osobistego lub hipotecznego). Sprawa ta wiąże się luźno z głównym nurtem niniejszych wywodów i dlatego możemy ją pominąć.

4. Rozważmy w nieco rozleglejszej perspektywie zagadnienia występujące w stosunku zewnętrznym, zatem zachodzącym między wierzycielem hipotecznym a jego dwoma dłużnikami: osobistym i rzeczowym. Wiemy już, że wierzyciel może według swego wyboru żądać zapłaty długu od jednego z dłużników albo od obojdwóch jednocześnie. Trzeba zaznaczyć, że ujęcie tej problematyki z punktu widzenia ściśle jurydycznego jest jednostronne. W oczach wierzyciela właściciel nieruchomości jest niejednokrotnie osobą ważniejszą od dłużnika osobistego. Ale realizacja

wierzytelności osobistej może być niekiedy prostsza. Wszystko to nie wpływa na ukształtowanie stosunku zewnętrznego, który niczego w tym zakresie nie przesądza. Była już mowa o tym, że wierzyciel ma otrzymać tylko raz zapłatę. Jeżeli zatem zaspokoi go jeden z dłużników, jego wierzytelność wygasa w stosunku do obydwu. Może jednak zachodzić wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.), o czym będzie mowa w dalszym toku rozważań.

Wyłania się pytanie, jaką należy wobec tego przyjąć konstrukcję prawną w tej dziedzinie. Odpowiedź na to pytanie nie jest prosta. Sprawa ta jest przedmiotem kontrowersji w piśmiennictwie niemieckim i dotychczas nie udało się osiągnąć pełnej zgodności poglądów<sup>14</sup>. Stosunek wierzyciela hipotecznego do dłużników może być ujmowany w różny sposób. W piśmiennictwie polskim na szczególną uwagę zasługuje stanowisko J. Ignatowicza<sup>15</sup>, który pisze dosłownie: „Wobec braku w ustawie przepisu, który by przewidywał solidarną odpowiedzialność dłużnika osobistego i hipotecznego (por. art. 369 k.c.), wspólna odpowiedzialność tych dłużników jest w doktrynie zaliczana do tzw. solidarności niewłaściwej (*in solidum*)”.

Akceptując zasadniczo to stanowisko, chciałbym dorzucić kilka uwag uzupełniających. W przeciwieństwie do poręczenia, nie należy przeprowadzać w omawianej dziedzinie rozróżnienia między długiem głównym i ubocznym. Właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką nie może być uważany za dłużnika ubocznego (jak poręczyciel). Trzeba zresztą pamiętać, że w braku odmiennego zastrzeżenia poręczyciel jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny (art. 881 k.c.). Zasada równorzędnej odpowiedzialności poręczyciela stanowi charakterystyczną cechę prawa polskiego. Różni się ono pod tym względem od wielu współczesnych prawodawstw.

Kategoria solidarności niewłaściwej jest bardzo pojemna i obejmuje niezmiernie różnorodne stany faktyczne. Sprawa roszczeń zwrotnych między dłużnikami ponoszącymi tego typu odpowiedzialność stanowi

<sup>14</sup> Por. zwłaszcza F. H e c k, *Sachenrecht*, jw., s. 384. Sprawa wiąże się z pytaniem ogólniejszej natury: czy i w jakim zakresie hipoteka jest prawem akcesoryjnym. Por. także § 1143 k.c. niem., według którego właściciel nieruchomości jest traktowany jako poręczyciel, jeżeli zaspokoił wierzyciela.

<sup>15</sup> Por. J. I g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*, jw., s. 253.

przedmiot wielu kontrowersji w piśmiennictwie polskim. Jeżeli chodzi o interesujące nas zagadnienie, podstawowe znaczenie ma odpowiedź na pytanie, kto definitywnie poniesie ciężar zaspokojenia wierzyciela, gdy ono już nastąpiło. Prawo polskie zawiera rozwiązania, z których wynika, że w stosunku wewnętrznym - w braku odmiennej umowy - właścicielowi nieruchomości przysługuje z reguły roszczenie zwrotne przeciw dłużnikowi osobistemu (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). Oznacza to, że ustawa traktuje pod pewnym względem dłużnika rzeczowego jak poręczyciela. Podobna refleksja nasuwa się przy lekturze przepisu art. 73 ust. o ks. wiecz. i hip., który reguluje sprawę zarzutów przysługujących dłużnikowi rzeczowemu. Trudno więc odrzucić wszelkie analogie do poręczenia. Z umowy stron może zresztą wynikać, że roszczenie zwrotne przysługuje dłużnikowi osobistemu. Jego pozycja jest wówczas zbliżona do poręczyciela.

5. Przejdźmy do omówienia stosunku wewnętrznego zachodzącego między dłużnikami. W dalszym toku rozważań zakładamy, że wierzyciel hipoteczny został w ten czy inny sposób zaspokojony przez jednego z dłużników. Do naszych celów zbędna jest analiza różnych surogatów wykonania zobowiązania. Sprawa roszczeń regresowych między dłużnikami przedstawia się dość prosto, jeżeli została zawarta przez nich umowa odpowiedniej treści. Są to jednak wypadki dość rzadkie w praktyce. Jeżeli umowa taka nie została zawarta przez strony, powstają skomplikowane zagadnienia, które należy kolejno przedstawić.

a) Zaczniemy od omówienia układu stosunków, który występował od samego początku. Właściciel nieruchomości (C) zgodził się z grzeczności na ustanowienie hipoteki, która zabezpiecza cudzy dług (osoby B). W rozważaniach możemy skrótowo potraktować sytuacje, w których dłużnik osobisty (B) zaspokoił wierzyciela (osobę A). Wierzytelność wówczas wygasa, a dłużnikowi osobistemu nie przysługuje z reguły roszczenie zwrotne. Wygasa jednocześnie hipoteka (art. 94 ust. o ks. wiecz. i hip.). Jeżeli dłużnikowi osobistemu przysługuje wyjątkowo roszczenie zwrotne, hipoteka przechodzi na niego do wysokości dokonanej zapłaty (art. 97 ust. o ks. wiecz. i hip.).

Zasadnicze stanowisko prawa polskiego w sprawie uprawnień dłużnika rzeczowego, który zaspokoił wierzyciela, rysuje się wyraźnie, ale wciąż występują kontrowersje co do wielu kwestii szczegółowych. Za-

czynimy od bezspornych ustaleń. Dłużnik rzeczowy płaci za „cudzy dług”, za który był odpowiedzialny „pewnymi przedmiotami majątkowymi” (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). Wobec tego wstępuje on z mocy ustawy w prawa zaspokojonego wierzyciela. Nabywa wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty.

Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela jest instytucją mocno już zakorzenioną w systemie prawa polskiego. Mamy tu do czynienia z tą samą wierzytelnością która przysługiwała wierzycielowi hipotecznemu przeciw dłużnikowi osobistemu. Zachodzi więc translatywne nabycie prawa podmiotowego (wierzytelności). Idąc śladem prawa francuskiego, określamy wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela jako subrogację ustawową (por. art. 1251 k.c. franc.). Tradycyjnie mówi się także o *cessio legis*, chociaż wyrażenie to nie jest całkiem ścisłe na gruncie prawa polskiego. Dłużnik rzeczowy nabywa *ipso iure* dotychczasową wierzytelność i dlatego trudno mówić, że następuje jej przelew z mocy ustawy.

W ramach niniejszych rozważań nie mieści się przedstawienie rozbieżnych zapatrywań doktryny na temat formuły ustawowej, mówiącej o zapłacie cudzego długu. Sformułowanie art. 518 § 1 k.c. ma charakter syntetyczny i nic też dziwnego, że zarysowały się różnice poglądów w tej sprawie. Występują one zwłaszcza wówczas, gdy chodzi o określenie stanowiska poręczyciela. Zastanówmy się jednak, jak ocenić zapłatę dokonaną przez dłużnika rzeczowego. Uważam, że należy zająć w tej sprawie stanowisko pośrednie<sup>16</sup>. Wykonując własne zobowiązanie, dłużnik rzeczowy spłaca jednocześnie cudzy dług, za który odpowiadał „pewnymi przedmiotami majątkowymi”. Zapłata ma zatem podwójną naturę. Przejście wierzytelności na dłużnika rzeczowego jest formą realizacji przez niego roszczenia regresowego. Wskutek zapłaty dług rzeczowy wygasa, natomiast na płacącego przechodzi wierzytelność przeciw dłużnikowi osobistemu. Sformułowany tu wniosek wymaga pewnych wyjaśnień.

Konstrukcja wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela zapewnia określone korzyści dłużnikowi rzeczowemu. Rozwiązanie ustawowe jest podyktowane motywem legislacyjnym, zgodnie z którym dłużnik rzeczowy nie powinien z reguły ponosić ciężaru zapłaty długu hipotecznego. Dlatego przysługuje mu roszczenie zwrotne bez względu na to, czy mię-

<sup>16</sup> Por. A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa*, jw., s. 6.

dzy nim a dłużnikiem osobistym istniał jakikolwiek stosunek prawny. Trzeba jednak pamiętać, że art. 518 § 1 k.c. jest przepisem względnie obowiązującym (*ius dispositivum*). Ze stosunku wewnętrznego może wynikać, że dłużnikowi rzeczowemu nie będzie przysługiwać roszczenie zwrotne.

Zastanówmy się teraz nad oceną częściowej zapłaty dokonanej przez dłużnika rzeczowego. Zacznijmy od bezspornego stwierdzenia, że właściciel nieruchomości może domagać się od dłużnika osobistego tylko zwrotu częściowo dokonanej zapłaty. Rozważmy prosty przykład: wierzycielowi hipotecznemu przysługiwała przeciw dłużnikowi osobistemu wierzytelność w wysokości 5000 zł, a właściciel nieruchomości zapłacił 3000 zł tytułem częściowego zaspokojenia. W stosunku do dłużnika osobistego (B) występuje obecnie dwóch wierzycieli (A i C), ale z różnych tytułów prawnych. Jak należy oceniać ich wzajemne relacje?

W przepisie art. 518 § 3 k.c. została wyrażona zasada *nemo subrogat contra se*, która stanowi jedną z cech odróżniających subrogację od przelewu<sup>17</sup>. W razie częściowej tylko zapłaty wierzyciel ma pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzytelnością, która przeszła na dłużnika rzeczowego. W podanym przykładzie osobie A będzie przysługiwać pierwszeństwo zaspokojenia co do pozostałej części (zatem 2000 zł), ponieważ nie uległa ona umorzeniu. Pierwszeństwo to przysługuje mu przed wierzytelnością, która przeszła na dłużnika rzeczowego (zatem w wysokości 3000 zł). Wyrażona w art. 518 § 3 k.c. zasada przejawia się w wielu aspektach. Ma ona przede wszystkim znaczenie w postępowaniu egzekucyjnym przeciw dłużnikowi osobistemu, gdy chodzi o podział sumy uzyskanej ze sprzedaży.

W przeciwieństwie do dawnego prawa (art. 229 pr. rzecz., z 1946 r.) ustawa nie przewiduje tzw. hipoteki właściciela. Przypomnijmy, że według dawnego prawa właściciel nieruchomości nie będący dłużnikiem osobistym nabywał spleconą wierzytelność wraz z hipoteką<sup>18</sup>. Mógł żądać przepisania hipoteki na swoją rzecz w księdze wieczystej. Uzasadnieniem tego rozwiązania był wzgląd na interesy właściciela. Hipoteka przysługi-

<sup>17</sup> Por. J. M o j a k, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. 1, pod redakcją K. Pietrzykowskiego, wyd. 2, Warszawa 1999, s. 1276.

<sup>18</sup> Kwestię tę analizują szczegółowo J. I g n a t o w i c z, J. W a s i l k o w s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, jw., s. 798.

wała mu zatem na własnej nieruchomości (można pominąć szczegóły tego unormowania).

Sytuacja ta uległa obecnie zmianie, ponieważ konfuzja, czyli połączenie w jednej osobie własności nieruchomości i wierzytelności hipotecznej powoduje wygaśnięcie hipoteki (art. 247 k.c.). Innymi słowy, hipoteka nie może przysługiwać właścicielowi jako prawo na rzeczy własnej. Stanowi to niewątpliwie uproszczenie zasad rządzących w tej dziedzinie.

Wyłania się jednak pytanie, czy rozwiązanie takie jest poprawne *de lege ferenda*<sup>19</sup>. Sądzę, że należy na nie udzielić odpowiedzi twierdzącej. Sprawa wymaga gruntownego przemyślenia, ponieważ chodzi o przełamanie ogólnej zasady według której ograniczone prawa rzeczowe nie mogą powstać na rzeczy własnej.

Hipoteka właściciela ma doniosłe znaczenie w prawie niemieckim, w którym instytucja ta została silnie rozbudowana. Przepisy w tej dziedzinie są niesłychanie skomplikowane i łączą się z występowaniem obok hipoteki długu gruntowego (*Grundschild*). Instytucja hipoteki właściciela jest jednak nieznaną w wielu współczesnych prawodawstwach, w których kredyt hipoteczny ma doniosłe znaczenie (Francja, Włochy). Omawiana instytucja wiąże się ściśle z innymi rozwiązaniami prawa hipotecznego. Można tu przykładowo wymienić sprawę rozporządzenia przez właściciela opróżnionym miejscem hipotecznym. Jak wiadomo, prawo polskie przyjęło w tej sprawie zasadę posuwania się naprzód wierzycieli hipotecznych. Wyrywkowe nowelizacje mogą stworzyć tylko chaos w omawianej dziedzinie. Trzeba by więc wydać całkowicie nową ustawę o księgach wieczystych i hipotece, aby zrealizować wspomniany postulat.

k i, *Hipoteka na rozdrożu*, Rejent 1998, nr 1, s. 19, ale nie przytoczył przekonywających argumentów. Korzystam ze sposobności, żeby zająć stanowisko w sprawie zmian w obowiązującym ustawodawstwie. Podzielałam w pełni stanowisko autora, który podkreśla, że najwięcej zastrzeżeń w omawianej dziedzinie wywołuje rozbudowanie hipoteki ustawowej (tak samo E. W a r z o c h a, *Pożądane kierunki zmian w przepisach o hipotece z uwzględnieniem regulacji prawnych i tendencji w państwach Unii Europejskiej*, Rejent 1999, nr 8, s. 148). W porównaniu z tą sprawą, inne postulaty mają bez porównania mniejsze znaczenie. Uważam zresztą, że większość z nich nie zasługuje na poparcie (przywrócenie hipoteki łącznej, wprowadzenie instytucji długu gruntowego itd.).

b) Bez porównania większe znaczenie praktyczne ma inna sytuacja. Dłużnik osobisty (B) zaciągnął zobowiązanie zabezpieczone hipoteką na swej nieruchomości. Następnie zbył (najczęściej sprzedał) tę nieruchomość na rzecz osoby trzeciej (C). W dalszym toku rozważań zakładamy, że nie nastąpiła zmiana dłużnika, na którą wierzyciel (A) wyraził zgodę<sup>20</sup>. Osoba B pozostaje nadal dłużnikiem osobistym i odpowiada za dług całym swoim majątkiem. Natomiast osoba C staje się dłużnikiem rzeczowym. Jak wiemy, odpowiada ona tylko z nieruchomości. Wytania się pytanie, jak przedstawia się kwestia roszczeń regresowych między dłużnikami (B i C). Zakładamy, że nie została przez nich zawarta umowa regulująca wyrażnie sprawę roszczeń zwrotnych. W związku z tym musimy przeprowadzić następujące rozróżnienie:

Jeżeli osoba C zaspokoiła wierzyciela (A), zgodnie z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. nabywa ona spleconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty. W tym zakresie można się odwołać do poprzednich wywodów. Warto jedynie zaznaczyć, że w razie dalszego zbycia, nabywcy (D) nie przysługuje z reguły roszczenie zwrotne przeciw dłużnikowi osobistemu (B).

Założmy teraz, że w umowie o przeniesienie własności nieruchomości nabywca (C) zobowiązał się zwolnić zbywcę (B) od związanych z własnością długów. Poczytuje się w razie wątpliwości, że strony zawarły umowę o przejęcie tych długów przez nabywcę (art. 523 k.c.). Zbywca bowiem chce być zwolniony od osobistej odpowiedzialności za długi, które obciążały zbytą nieruchomość. Następuje zaliczenie tych długów na poczet ceny kupna, która ulega odpowiedniemu obniżeniu. Wierzyciel (A) nie wyraził jednak zgody na zwolnienie zbywcy z długu. Nabywca odpowiada wobec zbywcy (dłużnika osobistego) za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał świadczenia. Jeżeli nabywca (osoba C) zaspokoi wierzyciela, nie przysługuje mu roszczenie zwrotne przeciw zbywcy. Cena kupna była bowiem odpowiednio skalkulowana.

<sup>20</sup> Milczenie wierzyciela hipotecznego nie oznacza wyrażenia zgody na zmianą dłużnika. Inaczej § 416 k.c. niem., który przyznaje taki skutek, jeżeli zostały spełnione przesłanki określone w ustawie.