

**Glosa**  
**do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r.**  
**III CZP 21/01\***

**Dokumenty wymienione w art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. Nr 140, poz. 939 ze zm.) stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej hipoteki na użytkowaniu wieczystym, przysługującym dłużnikowi banku, jeżeli oświadczenie woli o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku złożone zostało w formie aktu notarialnego.**

Nie zamierzam ukrywać osobistej satysfakcji z tego powodu, że w głosowanej uchwale Sąd Najwyższy przyjął w istocie zapatrywanie prawne, którego broniłem od dawna. Podzielił także wiele przytoczonych przeze mnie argumentów<sup>1</sup>. Jak wynika ze sformułowanej tezy, Sąd Najwyższy uznał, że dokumenty wymienione w art. 95 pr. bank. stanowią podstawę wpisu hipoteki na rzecz banku, jeżeli oświadczenie woli dłużnika o jej ustanowieniu zostało złożone w formie aktu notarialnego (art. 245 k.c.). Ale motywem napisania tej glosy nie jest tylko nieklamana chęć obrony stanowiska zajętego w sprawie uproszczonego trybu ustanowienia hipoteki bankowej. Bez jakichkolwiek uprzedzeń pragnę się zastanowić nad pytaniem, jakie dokumenty są obecnie potrzebne do dokonania wpisu hipoteki umownej na rzecz banku z tytułu udzielonego kredytu czy pożyczki pieniężnej. W związku z tym konieczne jest zgłoszenie uwagi wstępnej.

W konkretnej sprawie chodziło o wpis hipoteki na użytkowaniu wieczystym, przysługującym dłużnikowi banku. Nie ulega jednak wątpliwości, że okoliczność ta nie miała decydującego znaczenia. Jak powszechnie

---

\* OSNC 2002, nr 1, poz. 5.

<sup>1</sup> Por. A. Szpunar, *W sprawie hipoteki zabezpieczającej kredyt bankowy*, Rejent 1999, nr 10, s. 13. Jest rzeczą zmienną, że w uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy kilka razy powołuje się na poglądy doktryny.

wiadomo, hipoteką można obciążyć nieruchomość, jej część ułamkową (jeżeli stanowi udział współwłaściciela), a także użytkowanie wieczyste (por. art. 65 ust. 3 u.k.w.h.). Dlatego sformułowana przez Sąd Najwyższy teza ma szersze znaczenie, niż wynika to z jej brzmienia. Dotyczy również kwestii formy dokumentu potrzebnego do wpisu w księdze wieczystej hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku. W dalszym toku rozważań nie będę się ustawicznie zastanawiać nad tym, co stanowi przedmiot hipoteki bankowej. Aby uprościć rozważania, pomijam w nich sporną kwestię możliwości ustanowienia hipoteki bankowej na wymienionych w przepisie art. 65 ust. 4 u.k.w.h. ograniczonych prawach rzeczowych. Pomijam także pewne wątpliwości związane z niezbyt ścisłym sformułowaniem przez Sąd Okręgowy pytania w konkretnej sprawie. Właściwym przedmiotem glosy będzie analiza zagadnienia prawnego, niejako w jego czystej postaci. Doniosłość teoretyczna i praktyczna tej problematyki jest oczywista dla każdego. Jest rzeczą zrozumiałą, że uchwała SN wywołała duże zainteresowanie w świecie prawniczym.

1. Glosowana uchwała została wydana na tle bardzo prostego stanu faktycznego. Wnioskodawca (osoba B) złożył w sądzie dwa wnioski o wpis hipoteki (zwykłej i kaucyjnej) na rzecz banku (A), którego był dłużnikiem. W księdze wieczystej osoba B figurowała jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku. Właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, ale okoliczność ta nie miała żadnego znaczenia w danej sprawie. Można przyjąć, że wnioskodawca załączył do wniosku zaświadczenie banku stwierdzające wierzytelność.

Sąd Rejonowy wezwał wnioskodawcę do usunięcia w ciągu 7 dni przeszkody do dokonania wpisów przez przedstawienie notarialnego oświadczenia o ustanowieniu hipoteki. Wnioskodawca (B) wniósł zażalenie na to postanowienie. Sąd Okręgowy powziął wątpliwości, jakie łączą się z treścią znowelizowanego przepisu art. 95 pr. bank. i w trybie art. 390 k.p.c. przedstawił do rozstrzygnięcia to zagadnienie prawne.

Jak wiadomo, występują poważne trudności przy wykładni odnośnych przepisów obowiązującego prawa. Dotyczą one sprawy możliwości dokonywania w uproszczony sposób wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelności banków. Ze zrozumiałych względów w rachubę wchodzi przede wszystkim wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt bankowy. W toku kolejnych nowelizacji (często nieprzemyślanych) nagromadziło się dokoła tych

zagadnień wiele wątpliwości i znaków zapytania. Prześledźmy kolejne etapy rozumowania Sądu Najwyższego, które doprowadziły do sformułowania znanej już tezy.

Punktem wyjścia rozważań Sądu Najwyższego jest przypomnienie brzmienia art. 95 pr. bank. przed ostatnią nowelizacją (ustawa z dnia 9 kwietnia 1999 r., Dz.U. Nr 40, poz. 399). Treść art. 95 pr. bank. w dawnym jego brzmieniu jest znana i nie wymaga powtórzenia w ramach glosy. Już na tle tej regulacji pojawiły się wątpliwości, czy wymienione w art. 95 pr. bank. dokumenty stwierdzające udzielenie przez bank kredytu lub pożyczki stanowią wystarczającą podstawę wpisu hipoteki na rzecz wierzyciela. W uchwale z dnia 30 kwietnia 1998 r. (OSNC 1998, poz. 154) Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi przeczącej na tak postawione pytanie. Podkreślił, że po wejściu w życie prawa bankowego z 1997 r. konieczne jest dla dokonania tego wpisu przedłożenie, wyrażone w formie aktu notarialnego, oświadczenia właściciela nieruchomości lub innej osoby, której prawo ma być obciążone hipoteką. Argumenty przytoczone w tej uchwale oraz w akceptujących ją wypowiedziach przedstawicieli doktryny sprowadzały się – w ujęciu uproszczonym – do bezspornych stwierdzeń. Jak wiadomo, przepis art. 50 dawnego prawa bankowego z 1989 r. miał charakter wyjątku w stosunku do ogólnych zasad rządzących ustanowieniem hipoteki (art. 245 k.c., art. 32 u.k.w.h.). Stanowił bowiem, że oświadczenia banku stwierdzające udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej i warunków ich spłaty stanowią podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Natomiast przepis art. 95 pr. bank. takiego wyjątkowego charakteru nie ma. Wobec tego należy stosować w tym zakresie ogólne zasady rządzące ustanowieniem hipoteki.

Dokonana wspomnianą już nowelą z 1999 r. zmiana art. 95 pr. bank. polegała na dodaniu zdania drugiego i trzeciego o następującej treści: „Dokumenty te są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej stanowiącej własność dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów”. Jak należy rozumieć to sformułowanie ustawy? Sąd Najwyższy wywodzi, że art. 95 pr. bank. w obecnym jego brzmieniu jest zbieżny z treścią art. 50 dawnego prawa bankowego z 1989 r., jeżeli pominąć pewne różnice zachodzące między tymi przepisami. Na tle takiego uregulowania odżyć musiały dawne wątpliwości dotyczące formy oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku. Jak to zaznaczył Sąd

Najwyższy, nowelizacja art. 95 pr. bank. nie usunęła tych wątpliwości. W istocie chodzi o odpowiedź na pytanie, jak daleko sięgają przywileje banku.

Kolejnym etapem rozumowania Sądu Najwyższego jest podkreślenie, że przepis art. 95 pr. bank. nie określa formy oświadczenia woli podmiotu ustanawiającego hipotekę. Uważam, że to słuszne stwierdzenie ma podstawowe znaczenie w uzasadnieniu uchwały. Droga rozumowania Sądu Najwyższego jest jednak nieco zawila. W uzasadnieniu czytamy, że wobec podobieństwa przyjętych rozwiązań najprościej byłoby odwołać się do poglądów orzecznictwa wykształconych pod rządem dawnego prawa bankowego (z 1989 r.). Jak wiadomo, orzecznictwo to stosowało wykładnię rozszerzającą zawartego w art. 50 prawa bankowego z 1989 r. wyjątku od ogólnych zasad<sup>2</sup>. Przyjmowało bowiem szczególny charakter wystawianych przez bank dokumentów.

W głosowanej uchwale Sąd Najwyższy słusznie odrzucił idącą w tym kierunku wykładnię. Podkreślił bowiem, że nie jest uzasadnione „powielanie” zapatrywania wykształconego pod rządem dawnego prawa bankowego. Trzeba pamiętać, że art. 50 tego prawa pozostawał w ścisłym związku z innymi przepisami przyznającymi bankom szczególne przywileje. Innymi słowy, nieuzasadniony byłby powrót do przyjętych w dawnym prawie bankowym rozwiązań. Przyznane w nim szczególne przywileje banków były przedmiotem powszechnej krytyki, która doprowadziła do unormowania przewidzianego w obecnym prawie bankowym (z 1997 r.). Poszukując odpowiedzi na wyłaniające się zagadnienia prawne, nie można zatem – zważywszy na zakres zmian dokonanych w prawie bankowym – kierować się wykładnią przyjętą przez Sąd Najwyższy pod rządem dawnego prawa, pomimo podobieństwa w brzmieniu odnośnych przepisów.

U podstaw zmian wprowadzonych do obowiązującego prawa bankowego występuje założenie, że szczególne uprawnienia banków w zakresie zabezpieczenia ich wierzytelności mają charakter cywilnoprawny. Sąd Najwyższy wywodzi, że należy to „z całą mocą podkreślić”. Wiąże się to z koniecznością uszanowania obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych zasady równości stron. Wynika z tego konieczność objęcia ochroną dłużnika, który w stosunkach z bankiem, mającym ekonomiczną przewagę, jest stroną słabszą. Wszystko to sprawia, że nie sposób przyjąć, jakoby

---

<sup>2</sup> Tak zwłaszcza uchwała SN z dnia 5 października 1995 r. (OSNC 1996, poz. 14).

celem nowelizacji art. 95 pr. bank. było ponowne stworzenie takiej konstrukcji, która spotkała się z powszechną krytyką, a przede wszystkim byłaby sprzeczna z zasadami prawa cywilnego.

3. W piśmiennictwie występuje zapatrywanie, że celem wspomnianej nowelizacji było przywrócenie bankom możliwości ustanawiania hipoteki w uproszczony sposób<sup>3</sup>. Nie ma bowiem żadnych racjonalnych podstaw do wniosku, że nowelizacja ta została dokonana w jakimkolwiek innym celu. Widocznie ustawodawca znowelizował art. 95 pr. bank., ponieważ uznał za nietrafne dotychczasowe unormowanie, dające podstawę do ograniczenia uprawnień banku (co znalazło wyraz w powołanej uchwale SN z dnia 30 kwietnia 1998 r.).

Przytoczone przez Sąd Najwyższy kontrargumenty są przekonujące. Uważam, że można je ująć w następujący sposób. Ustawodawca zdecydował się na gruntowną zmianę prawa bankowego w celu zapewnienia jego zgodności z Konstytucją. Jak bowiem wiadomo, przepis art. 64 ust. 2 Konstytucji zapewnia równą dla wszystkich ochronę własności i innych praw majątkowych. Wynikają z tego określone konsekwencje, gdy chodzi o formę ustanowienia hipoteki przez dłużnika bankowego, będącego właścicielem nieruchomości. Niepodobna przyjąć, jakoby ustawodawca uznał, że zapewnienie utrzymania powszechności zasady wynikającej z art. 245 k.c. „nie jest – także w warunkach gospodarki rynkowej – wartością godną poszanowania”. Dlatego Sąd Najwyższy podkreślił, że taka interpretacja celów ustawodawcy nie pozostawałaby „w zgodzie z racjonalnym tworzeniem prawa”.

Rozwiązanie takie stanowiłoby zresztą, na co trafnie zwrócono uwagę w doktrynie, zupełną anomalię w stosunku do innych prawodawstw zagranicznych. Obce jest im rozwiązanie upoważniające banki, także prywatne, do wystawiania dokumentów stanowiących wystarczającą podstawę do ustanowienia hipoteki. Ale na tym nie kończy się argumentacja zawarta w uzasadnieniu uchwały.

Gdyby celem nowelizacji było rzeczywiście przywrócenie przywileju banku, to ustawodawca nadałby przepisowi art. 95 pr. bank. „jasną, jed-

---

<sup>3</sup> Por. S. R u d n i c k i, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 205. Zob. także I. K o c i u c k i, *Hipoteka bankowa*, Przegląd Sądowy 2000, nr 2, s. 46.

noznaczoną treść w zakresie ustanawiania hipoteki bankowej”. Tymczasem omawiany przepis swą regulacją nie obejmuje formy ustanawiania hipoteki. Co więcej, w ogóle nie dotyczy ustanawiania hipoteki, stwierdzając jedynie, jakie dokumenty są podstawą dokonania odpowiedniego wpisu.

Konkluzja obszernych rozważań Sądu Najwyższego jest prosta. Ustanowienie hipoteki powinno nastąpić zgodnie z przyjętą w art. 245 k.c. regułą. Zapatrywanie to znalazło wyraz w przytoczonej już tezie uchwały. Jej sens staje się zupełnie jasny. Dokumenty wymienione w art. 95 pr. bank, stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej hipoteki na użytkowaniu wieczystym, przysługującemu dłużnikowi banku. Niezbędną jednak przesłanką dokonania takiego wpisu jest złożenie oświadczenia woli przez dłużnika banku w formie aktu notarialnego.

4. Ze zrozumiałych względów deklaruje pełną aprobatę tezy uchwały oraz wspierające ją uzasadnienia. W szczytych ramach glosy niepodobna analizować wszystkich poruszonych przez Sąd Najwyższy zagadnień prawnych. Dlatego ograniczam się do zgłoszenia kilku refleksji ogólnych, jakie nasunęły mi się przy lekturze tej bardzo ciekawej i na ogół świetnie motywowanej uchwały. Poczynione uwagi mają wyłącznie charakter uzupełniający. Można je ująć w następujących punktach.

Po pierwsze, charakterystyczną cechą kolejnych zmian zachodzących w systemie polskiego prawa bankowego jest niespójność przyjmowanych rozwiązań. Odnosi się wrażenie, że niektóre – wrywkowo przeprowadzane – zmiany zostały dokonane pod wpływem pochopnie zgłaszanych postulatów. Twierdzenie to wymaga krótkiego komentarza. Nowelizacja przepisu art. 95 pr. bank. została niewątpliwie dokonana pod wpływem nacisku ze strony kręgów bankowych, które uważały, że należy przywrócić przywileje, jakie zapewniała im dawna ustawa (z 1989 r.). Tymczasem zniesienie nadmiernych przywilejów przysługujących bankom było ze wszech miar uzasadnione. Byłoby rzeczą niezrozumiałą, gdyby z przywilejów przewidzianych w dawnej ustawie korzystały banki prywatne, często z poważnym udziałem kapitału zagranicznego.

Po drugie, nie wolno zapominać o powiązaniach zachodzących z przepisami prawa cywilnego, mającymi przecież podstawowe znaczenie dla życia gospodarczego i społecznego. Jest rzeczą bezsporną, że prawo bankowe jest ustawą kompleksową. Nie stanowi ono jednak zamkniętej całości. Nie powinno zawierać rozwiązań pozostających w wyraźnej sprzecz-

ności z zasadami prawa cywilnego. Jak powszechnie wiadomo, podstawową zasadą prawa cywilnego jest równorzędność podmiotów występujących w obrocie, brak wzajemnego ich podporządkowania. Niepodobna więc uznać, żeby bankom przysługiwały tak czy inaczej rozumiane uprawnienia władcze w stosunku do dłużników bankowych. Krótko mówiąc, jednostronne oświadczenie banku dokonane w formie pisemnej nie może stanowić wystarczającej podstawy prawnej do powstania hipoteki umownej. Wszystko to sprawia, że art. 95 pr. bank. nie można rozpatrywać w odosobnieniu. Wiąże się on ściśle z innymi przepisami obowiązującego prawa (nie tylko bankowego).

Po trzecie, wykładnia słowna powinna być tylko pierwszym krokiem przy ustalaniu właściwego znaczenia tekstu prawnego. Nie można ograniczać się do odczytania drugiego zdania art. 95 pr. bank., wysnuwając z niego dalekosiężne wnioski. W piśmiennictwie podkreśla się, że w każdym przypadku przepis prawny powinien być poddany nie tylko wykładni słownej, ale także systemowej i celowościowej. Dyrektywy systemowe opierają się na założeniu, że poszczególne normy prawne stanowią składnik spójnego systemu<sup>4</sup>. Zadaniem wykładni systemowej jest usunięcie możliwych sprzeczności w systemie prawnym. Rozumienie przepisu prawnego jest wyznaczone zatem nie tylko przez jego brzmienie, lecz także przez treść innych norm należących do danego systemu. Jakie wnioski wynikają z tych stwierdzeń? Nie wchodząc w szczegóły, należy przypomnieć, że w prawie bankowym nastąpiło relatywne zrównanie statusu występujących w charakterze wierzycieli banków oraz ich dłużników. Dotyczy to w szczególności trybu przymusowej realizacji uprawnień banków w tym zakresie (por. zwłaszcza art. 96-98 pr. bank.). Sprawa jest znana i nie wymaga dodatkowych wyjaśnień. W konkluzji można stwierdzić, że wykładnia systemowa stanowczo przemawia za stanowiskiem przyjętym przez Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale. Natomiast przemawia ona przeciw temu, żeby uproszczony tryb ustanawiania hipoteki bankowej został wprowadzony niejako tylną furtką do prawa polskiego.

Przepis art. 95 zd. 2 pr. bank. jest enigmatycznie sformułowany i dlatego nasuwa pewne wątpliwości interpretacyjne. Usunąć je może wykładnia celowościowa. Ogólne wskazania pod tym względem określają wartości

---

<sup>4</sup> Por. Z. Radwański, *Prawo cywilne – Część ogólna*, wyd. 5, Warszawa 2002, s. 71.

konstytucyjne. Należy przyznać pierwszeństwo takiemu rozumieniu ustawy, które najlepiej koresponduje z określoną zasadą konstytucyjną. Trudno dorzucić coś istotnego do uwag poczynionych przez Sąd Najwyższy na ten temat.

5. Przejdźmy do skrótowego omówienia obecnego stanu prawnego. Do dokonania wpisu hipoteki umownej konieczne jest przedłożenie wyrażonego w formie aktu notarialnego oświadczenia właściciela nieruchomości (art. 245 k.c.). Forma aktu notarialnego jest zastrzeżona tylko co do tego oświadczenia. Natomiast ustawa nie wymaga szczególnej formy, gdy chodzi o oświadczenie woli wierzyciela. Ponieważ wierzycielem jest bank, składa on swe oświadczenie zawsze na piśmie.

Odpowiadający wymaganiom art. 95 pr. bank. dokument stanowi podstawę wpisu, jeżeli właściciel nieruchomości złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki. Oświadczenie to może być złożone w dowolnym czasie, ale przed dokonaniem wpisu. Można powiedzieć, że ustanowienie hipoteki bankowej jest czynnością prawną złożoną. W jej skład wchodzi oświadczenia woli obu stron (z zastrzeżeniem wynikającym z art. 245 k.c.) oraz dokonanie wpisu. W ramach niniejszych uwag można pominąć zagadnienia związane z samym wnioskiem o dokonanie wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

*Adam Szpunar*