

Dr Elżbieta Żak
Sędzia Sądu Okręgowego w Lublinie

Przejsie hipoteki

Niewiele jest takich spraw wieczystoksięgowych, w których jako podstawę wpisu sąd powołuje wprost przepis prawa¹. Regułą jest ujawnianie w podstawie wpisu dokumentu będącego źródłem określonego prawa podmiotowego. Zgodnie bowiem z art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej, co oczywiście jest związane z zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego, określonej w art. 626⁸ § 2 k.p.c., z którego wynika, że sąd, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Jeżeli zatem wpływa wniosek o zmianę wierzyciela we wpisie hipoteki, powstaje zagadnienie, jakie dokumenty powinien przedstawić wnioskodawca, którym najczęściej będzie aktualny wierzyciel zainteresowany zmianą wpisu². Przyjęta w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach

¹ Zezwala na to § 10 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), według którego, „jeżeli podstawą wpisu jest przepis prawa – wpis powinien zawierać – rodzaj i tytuł aktu prawnego, wskazanie miejsca ogłoszenia, numer jednostki redakcyjnej tego aktu, wskazanie daty jego uchwalenia lub wydania oraz w przypadku, gdy akt prawny nie jest ustawą, wskazanie organu, który ten akt wydał.”

² Wpis nowego wierzyciela objęty jest domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust.1 u.k.w.h.). W konsekwencji wpisu nabywcy wierzytelności właściciel nieruchomości obciążonej powinien dokonać zapłaty na jego rzecz, a nie na rzecz zbywcy, chociażby nie otrzymał zawiadomienia o przelewie (art. 81 u.k.w.h.).

wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361 ze zm. – dalej: u.k.w.h.) zasada legalizmu w znaczeniu materialnym³ ustępuje w zaledwie kilku przypadkach na rzecz zasady konsensusu formalnego⁴, dotyczy to między innymi wpisu przeniesienia hipoteki⁵.

Kwestię tę reguluje art. 32 u.k.w.h. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu: „Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa.”

Natomiast według ust. 2: „Do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Przepis ten stosuje się odpowiednio do wpisu przeniesienia hipoteki i ustępstwa pierwszeństwa...” Odpowiednie stosowanie do wpisu przeniesienia hipoteki przepisu dotyczącego wpisu prawa osobistego lub roszczenia oznacza, że nie chodzi w tym przypadku o zgodę właściciela nieruchomości, lecz zgodę zbywcy, czyli dotychczasowego wierzyciela hipotecznego⁶.

³ Zasada legalizmu w znaczeniu materialnym oznacza, że podstawę wpisu do księgi wieczystej może stanowić tylko taki dokument, który określa powstanie, zmianę czy wygaśnięcie prawa, co oznacza, że wymagania formalno-dowodowe są takie same, jak materialnoprawne przesłanki określonej zmiany stanu prawnego nieruchomości, szerzej na ten temat zob. J. I g n a t o w i c z, *Podstawy wpisów do ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 2, s. 9-29.

⁴ Zgodnie z tą zasadą wystarczającym dokumentem jest taki, który wskazuje z dużym stopniem pewności na istnienie ujawnionego stanu prawnego. Wyjaśnienie tego pojęcia zob. J. I g n a t o w i c z, *Podstawy wpisów...*, s. 14 i nast.

⁵ Wniosek wieczystoksięgowy powinien być sformułowany jako wniosek o zmianę wpisu wierzyciela. Na marginesie należałoby zwrócić uwagę na niewłaściwą praktykę stosowaną przez niektóre sądy kwalifikujące taki wniosek jako wniosek o zmianę treści ograniczonego prawa rzeczowego i pobierających w związku z tym opłatę w wysokości 150 zł na podstawie art. 43 pkt 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz.U. z 2005 r. Nr 167 poz. 1398 ze zm.). Na temat zmiany treści hipoteki zob. B. S w a c z y n a, *Hipoteka umowna na nieruchomości*, Kraków 1999, s. 75-80.

⁶ *Verba legis*: „odpowiednie stosowanie tego przepisu” należy odczytywać zgodnie z ogólnie przyjętymi w prawie zasadami „odpowiedniego” stosowania przepisów, co oznacza, że niektóre z nich znajdują zastosowanie wprost, bez żadnych modyfikacji, inne tylko pośrednio, a więc z uwzględnieniem konstrukcji, istoty i odrębności postępowania, w którym znajdują zastosowanie, a inne nie będą mogły być wykorzystane w żadnym zakresie (por. orzeczn. Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1975 r., I CO 9/75, OSNCP 1976, nr 10, poz. 219). Zob. niżej przepis 8 oraz 35.

Przy tym, oczywiście, „zgoda na wpis” nie może być tu rozumiana jako czynność procesowa zbliżona swoim charakterem do uznania powództwa, ale jako oświadczenie stanowiące składnik umowy, która jest źródłem nowego stanu prawnego hipoteki⁷. Określenie w powołanym przepisie rodzaju dokumentu nie wyjaśnia jeszcze kwestii jego formy⁸. O ile przepis art. 32 ust.1 u.k.w.h. należy odczytywać, mając na uwadze treść art. 245 § 2 k.c.⁹, o tyle ust. 2 art. 32 u.k.w.h. dotyczący przeniesienia hipoteki nie wymaga takiej korelacji, co oznacza, że wystarczającym będzie dokument z podpisem notarialnie poświadczonym zgodnie z art. 31 ust. 1 u.k.w.h.¹⁰

Zdarzyć się jednak może, że do wniosku o wpis zmiany wierzyciela w księdze wieczystej wnioskodawca – wbrew nakazowi wynikającemu z art. 626² § 3 k.p.c. – nie dołączy żadnego dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, a mimo to wniosek taki będzie zasadny. Taka sytuacja zaistnieje, gdy zostanie spełniona hipoteza art. 97 u.k.w.h., według którego: „Jeżeli dłużnikowi osobistemu, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, przysługuje roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości

⁷ Należy przyjąć, że wnioskodawca zamiast oświadczenia zbywcy wierzycielności i hipoteki może przedstawić dokument „lepszy”, czyli umowę przelewu wierzycielności i przeniesienia hipoteki. Por. na ten temat J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów...*, s. 27 i S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 142.

⁸ Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie zawiera przepisu o formie umowy przelewu wierzycielności, jednakże wierzycielność hipoteczna jest stwierdzona pismem, dlatego też przelew wierzycielności powinien być stwierdzony pismem (art. 511 k.c.). Por. S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzycielności*, Warszawa 2003, s. 85. Autor, omawiając formę umowy przelewu, powołuje przepisy art. 31 ust. 1 i art. 32 ust. 2 u.k.w.h., jednak zamiast na oświadczenie zbywcy wskazuje na oświadczenie woli właściciela nieruchomości wierzycielności (który jest dłużnikiem), co może prowadzić do zbędnego nieporozumienia.

⁹ Art. 245 § 2 k.c.: „Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia”.

¹⁰ Taką formę dokumentu – co do wpisu zmiany wierzyciela powstałej na skutek przelewu – akceptuje H. Ciepla. Zob. H. Ciepla, E. Bałan-Goncisz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Kraków 2007, s. 98; tak też J. Mójak, *Obrót wierzycielnościami*, Warszawa 2001, s. 127.

sci obciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka przechodzi na dłużnika aż do wysokości przysługującego mu roszczenia. Jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony tylko w części, przysługuje mu co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką dłużnika osobistego”.

Verba legis cytowanego przepisu („hipoteka przechodzi”) uzasadniają tytuł niniejszego opracowania. Ich użycie tu wydaje się celowe i uzasadnione prawnie, nie chodzi bowiem o przeniesienie hipoteki, które jest efektem czynności prawnej¹¹, ale o przejście hipoteki niezależnie od woli stron, kiedy nie ma umowy w tym przedmiocie między dotychczasowym a nowym wierzycielem hipotecznym, czyli o skutek powstający *ipso iure*.

Problematyka przejścia hipoteki na osobę, która z mocy prawa nabyła zabezpieczoną wierzytelność, nie została w polskiej literaturze opracowana¹², również judykatura zajmowała się tą kwestią tylko w nielicznych sprawach¹³.

Punktem wyjścia do przedstawienia kilku problemów tego zagadnienia jest analiza przesłanek uregulowanych w art. 97 u.k.w.h.

Przejsie hipoteki nastąpi, jeżeli zapłaty dokona dłużnik osobisty. Interpretacja określenia „dłużnik osobisty” związana jest z pojęciem odpowiedzialności osobistej, przeciwstawianej w teorii prawa cywilnego odpowiedzialności rzeczowej¹⁴. O ile ta ostatnia spoczywa na dłużniku rzeczowym i jest ograniczona do określonego przedmiotu (i to niezależnie od tego, czyją własność stanowi obciążony przedmiot), o tyle w przypadku odpowiedzialności osobistej dłużnik odpowiada całym majątkiem, właśnie jako dłużnik osobisty¹⁵. Osoba będąca dłużnikiem osobistym może

¹¹ Na temat złożoności przelewu wierzytelności hipotecznej zob. S. R u d n i c k i, *Hipoteka jako...*, s. 84.

¹² Na brak szerszego omówienia tego zagadnienia wskazuje J. P i s u l i ŋ s k i, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 302. Również to opracowanie nie pretenduje do wyczerpującego problematykę przejścia hipoteki; celem jest ukazanie kilku aspektów wieczystoksięgowych tego zagadnienia.

¹³ Poniżej zostaną omówione orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące przejścia hipoteki. Por. niżej, przypis 22 i 32.

¹⁴ Por. W. C z a c h ó r s k i, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1994, s. 44 i nast.

¹⁵ Nieważna jest umowa ograniczająca odpowiedzialność dłużnika osobistego do nieruchomości. Por. A. S z p u n a r, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości nie będącego osobistym dłużnikiem hipotecznym*, Rejent 1999, nr 11, s. 19 uw. 11 i cyt. tam lit.

być jednocześnie dłużnikiem rzeczowym (np. w sytuacji, gdy ustanowiła hipotekę na własnej nieruchomości). Może się również zdarzyć, że kto inny jest dłużnikiem osobistym, a kto inny odpowiada rzeczowo (np. hipoteka została ustanowiona na cudzej rzeczy). Przejście hipoteki może mieć miejsce tylko w tym drugim przypadku, bowiem zapłata wierzycielowi hipotecznemu wierzytelności przez dłużnika osobistego, będącego właścicielem nieruchomości, a więc jednocześnie dłużnikiem rzeczowym, spowoduje wygaśnięcie hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego na skutek konfuzji¹⁶. Konfiguracja podmiotowa, która uzasadnia możliwość przejścia hipoteki, została opisana w art. 97 u.k.w.h. przez użycie następujących słów: „(...) dłużnikowi osobistemu, (...) względem właściciela nieruchomości (...) albo względem jego poprzednika prawnego.”¹⁷

W art. 97 u.k.w.h. podmiot, na który przejdzie hipoteka, został dość jasno wskazany. Jest nim dłużnik osobisty, przy czym brak jakichkolwiek innych określeń daje podstawę, aby przyjąć, że bez znaczenia dla rozważanej kwestii pozostaje okoliczność, czy ponosi on odpowiedzialność za dług własny (1), czy też za dług cudzy (2). Słuszność takiego twierdzenia zostanie wykazana przykładami.

1. Sytuacja, kiedy dłużnik osobisty spłaca dług własny, może wystąpić na przykład wówczas, gdy nastąpiło zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką, a cena sprzedaży została odpowiednio obniżona¹⁸. Dłużnik osobisty (B) zaciągnął zobowiązanie, którego realizację zabezpieczył hipoteką na swojej nieruchomości. Następnie swoją nieruchomość obciążoną hipoteką na rzecz wierzyciela (A) sprzedał za cenę obniżoną o kwotę hipoteki, umawiając się z kupującym (C), że ten zaspokoi wierzyciela hipotecznego¹⁹. Zgodnie z bezwzględny charakterem hipoteki zobowiązany

¹⁶ Por. niżej, przypis 40.

¹⁷ W niektórych sytuacjach poprzednikiem prawnym aktualnego właściciela nieruchomości może być ta sama osoba, która jest dłużnikiem osobistym (opis tego przypadku poniżej), ale wtedy nie występują pozostałe przesłanki instytucji przejścia hipoteki (brak roszczenia zwrotnego).

¹⁸ Przykład ten dla zilustrowania funkcjonowania art. 97 u.k.w.h. podają: R. P o l a k, K. S c h e r i n g, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Leszno 1995, s. 70; S. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach...*, s. 273 oraz H. C i e p ł a, *Ustawa o księgach...*, s. 107.

¹⁹ Z uwagi na treść art. 523 k.c. („Jeżeli w umowie o przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zwolnić zbywcę od związanych z własnością długów, poczy-

rzeczowo staje się nowy właściciel nieruchomości. Wobec jednak bierności nabywcy nieruchomości (C), zbywca – dłużnik osobisty zaspokaja wierzyciela hipotecznego. Sprzedawca (B), spłacając dług jako dłużnik osobisty z chwilą zapłaty ma roszczenie regresowe wobec nabywcy nieruchomości, który nie wywiązał się z umowy. W tym przypadku źródłem roszczenia regresowego jest umowa sprzedaży nieruchomości łącząca dłużnika osobistego (B) z nabywcą nieruchomości (C). Hipoteka przysługująca do tej pory wierzycielowi hipotecznemu (A) przechodzi z mocy samego prawa na dłużnika osobistego. W ten sposób przejście hipoteki zapewnia ochronę dłużnika osobistego²⁰.

Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego przez dłużnika osobistego spłacającego własny dług nie zawsze prowadzi do przejścia hipoteki. Podobny do poprzedniego układ stosunków może w efekcie prowadzić do zupełnie odmiennych skutków. Na przykład, gdy właściciel nieruchomości (C) zgodził się (z grzeczności lub z innych powodów²¹) na ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie cudzego długu (B), wówczas zapłata długu przez dłużnika osobistego (B) spowoduje wygaśnięcie wierzytel-

tuje się w razie wątpliwości, że strony zawarły umowę o przejęcie tych długów przez nabywcę.”), konieczna staje się uwaga dotycząca zgody wierzyciela na przejęcie długu przez nabywcę (C). Łatwo sobie można wyobrazić, że zawierając taką umowę, B chce być zwolniony z osobistej odpowiedzialności wobec A za długi, które obciążały zbytą nieruchomość i w tym celu obniżył cenę kupna. Gdyby wierzyciel (A) nie wyraził zgody na zwolnienie zbywcy (B) z długu (należy mieć na uwadze, że milczenie wierzyciela oznacza odmowę zgody na zmianę dłużnika, por. art. 520 k.c.), wówczas B pozostaje nadal dłużnikiem osobistym, natomiast C jest jedynie dłużnikiem rzeczowym. Nabywca (C) odpowiada wobec zbywcy (B) za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał świadczenia. Jeżeli zatem nabywca (C) zaspokoi wierzyciela, nie przysługuje mu wówczas roszczenie zwrotne przeciwko B, bowiem cena kupna w ich umowie była odpowiednio skalkulowana. Natomiast jeśli nie została zawarta między nimi umowa regulująca wyrażnie kwestię roszczeń zwrotnych, to wówczas, gdy C zaspokoi wierzyciela (A), zgodnie z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. nabywca (C) spłaca dług wierzycielowi do wysokości dokonanej zapłaty. Por. A. Szpunar, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości...*, s. 27, a także t e n ż e, *Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela*, Kraków 2000, s. 106-107. Inaczej przedstawia się sytuacja osoby B, jeżeli za zgodą wierzyciela nastąpiła zmiana dłużnika (art. 519 k.c.). W takim przypadku B zostanie zwolniony z długu, a C stanie się także dłużnikiem osobistym.

²⁰ Tak K. P i a s e c k i, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1995, s. 182.

²¹ W praktyce dochodzi bardzo często do ustanowienia hipoteki na nieruchomości rodziców w celu zabezpieczenia długów dzieci. Por. A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa...*, s. 97.

ności i wygaśnięcie hipoteki (art. 94 u.k.w.h.). W tym układzie bowiem dłużnikowi osobistemu nie przysługuje względem dłużnika rzeczowego roszczenie regresowe, które uzasadniałoby zastosowanie art. 97 u.k.w.h.

2. Sytuacja, kiedy dłużnik osobisty spłaca dług cudzy, może wystąpić, np. gdy poręczyciel (B) zaspokoi wierzyciela hipotecznego (A), płacąc wierzycielowi zabezpieczoną hipoteką na nieruchomości należącej do dłużnika hipotecznego (C), który zaciągnął zobowiązanie wobec wierzyciela (A)²². Zgodnie z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. osoba trzecia nabywa wierzycielstwo do wysokości dokonanej zapłaty, jeżeli „płaci cudzy dług”, za który „jest odpowiedzialna osobiście”²³. Pozostaje więc rozważyć, czy podany przykład wypełnia hipotezę art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Niewątpliwie poręczyciel jest osobą trzecią, płacącą dług cudzy, za który ponosi odpowiedzialność osobistą²⁴. Spełniając te wymogi poręczyciel jest osobą, która wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela z mocy ustawy (*cessio legis, cessio necessaria*)²⁵. Na skutek zapłaty dokonanej przez poręczyciela jego dług wygasa, natomiast *ipso iure* przechodzi na niego wierzycielstwo główne. Przepis art. 518 § 1 pkt 1 k.c. zapewnia niewątpliwie korzyści

²² Na tle takiego stanu faktycznego zapadło postanowienie SN z dnia 13 sierpnia 2008 r. w sprawie I CSK 50/08 (Palestra 2008, nr 11-12, poz. 311). Podkreślenia wymaga, że przedstawiony w tym punkcie przypadek ma doniosłe znaczenie w obrocie, kiedy poręczenia udzielane są przez banki.

²³ Dalsza część tego przepisu: „(...) albo pewnymi przedmiotami majątkowymi” dotyczy w szczególności właściciela nieruchomości niebędącego osobistym dłużnikiem hipotecznym. Kwestia wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela właściciela nieruchomości spłacającego dług dłużnika osobistego jest tematem opracowania monograficznego A. Szpunnara, *Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela*.

²⁴ Na temat kontrowersji w piśmiennictwie dotyczących prawnej oceny zapłaty dokonanej przez poręczyciela zob. A. Szpunnar, *Wstąpienie w prawa...*, s. 55 i nast. Autor nazywa je żelaznym repertuarem sporów w cywilistyce. Ostatecznie sam przyjmuje, że poręczyciel jest dłużnikiem własnego długu, co wynika z brzmienia art. 876 k.c. oraz innych przepisów, ale dokonana przez niego zapłata ma podwójny charakter (*solvit et suo nomine*), bowiem wykonując swoje własne zobowiązanie, poręczyciel spłaca jednocześnie cudzy dług, za który odpowiadał osobiście.

²⁵ Instytucja ta nosi także nazwę subrogacji na wzór prawa francuskiego (*subrogation*). Por. J. Mójak, *Przelew a inne wypadki syngularnej sukcesji w wierzytelność*, *Studia Prawnicze* 1991, nr 2, s. 35 uw. 13 i lit. tam cyt. i A. Szpunnar, *Wstąpienie w prawa...*, s. 21-26.

poręczycielowi²⁶, głównie dlatego, że zapewnia mu roszczenie zwrotne bez względu na to, czy między nim a dłużnikiem istniał jakikolwiek stosunek prawny (czyli nawet wtedy, gdy poręczenie zostało udzielone z grzeczności²⁷). W braku takiego unormowania poręczyciel mógłby dochodzić zwrotu zapłaconej kwoty od dłużnika rzeczowego (głównego, wymienionego w podanym wyżej przykładzie jako C) tylko na podstawie istniejącego między nimi stosunku prawnego albo na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu czy prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, co często może okazać się zadaniem trudnym do przeprowadzenia²⁸.

Na podstawie stosowania *per analogiam* przepisów o skutkach przelewu wierzytelności do instytucji wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela, w piśmiennictwie utrzymywany jest pogląd, że wierzytelność również w przypadku *cessio legis* przechodzi wraz ze wszystkimi uprawnieniami ubocznymi²⁹. Z art. 509 § 2 k.c. wynika, że „wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki”. Jeżeli zatem zapłacona wierzytelność była zabezpieczona hipoteką (a taki stan prawny jest przedmiotem niniejszych rozważań), to należy konsekwentnie przyjąć, że na poręczyciela, który zapłacił cudzy dług, przechodzi też hipoteka. Jednak autorzy tych poglądów podkreślają, że nabycie zabezpieczenia wymaga od nabywcy wierzytelności odpowiednich czynności niezbędnych do przejścia zabezpieczenia na osobę trzecią. W odniesieniu do hipoteki wskazują na konieczność wpisu do księgi wieczystej³⁰.

²⁶ Uregulowanie wynikające z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. zapewnia poręczycielowi wzmocnienie jego sytuacji. Poręczyciel ma prawo wyboru między roszczeniem wynikającym z subrogacji oraz ze stosunku podstawowego. Zob. A. Szpunar, *Zabezpieczenia osobiste wierzytelności*, Sopot 1997, s. 123.

²⁷ A. Szpunar, *Zabezpieczenia osobiste...*, s. 121 i nast. Rozstrzygnięcie wypadnie inaczej, jeżeli dług został w rzeczywistości zaciągnięty na korzyść poręczyciela. Wówczas nie przysługuje mu roszczenie zwrotne. Por. też W. Popiołek, *Skarb Państwa jako poręczyciel dłużnika, wobec którego przyjęto układ w postępowaniu*, Rejent 1997, nr 12, s. 34.

²⁸ A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa...*, s. 60.

²⁹ Tak np. J. Mojak, *Przelew a inne wypadki...*, s. 45; A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa...*, s. 179 i nast.

³⁰ Jak w przypisie 24. A. Szpunar z niezrozumiałych względów dodatkowo wskazuje na umowę wierzyciela z osobą trzecią, cytując art. 2451 k.c., co wydaje się oczywistym błędem, jeśli się zważy,

Wydaje się, że szukanie potwierdzenia przejścia wraz z wierzytelnością hipoteki na poręczyciela, wstępującego w prawa zaspokojonego wierzyciela, w konstrukcji przepisów o przelewie na zasadzie analogii jest błędne³¹. Nie ma potrzeby szukania takiego rozwiązania w art. 509 § 2 k.c., bowiem właściwą podstawą prawną jest tu art. 97 u.k.w.h., który może być zastosowany wprost do przypadku wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela hipotecznego. Przepis ten, jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy, stanowi samodzielną materialnoprawną podstawę *cessio legis* hipoteki³².

Oznacza to, że hipoteka przechodzi *ex lege* niezależnie od innych czynności. Słuszność tego stwierdzenia dotyczy zarówno przypadku opisanego wyżej w punkcie 1, jak i w punkcie 2.

W konsekwencji należy uznać, że podstawą wpisu w księdze wieczystej nabywcy hipoteki, czyli dłużnika osobistego, jest w sytuacji opisanej w art. 97 sam przepis prawa (czyli art. 97 u.k.w.h.)³³. Co więcej, można przyjąć, że skoro nabycie hipoteki nastąpiło *ex lege*, to sam wpis nabywcy hipoteki ma charakter deklaracyjny.

Na podstawie przedstawionych wyżej sytuacji (w pkt. 1 i 2), jakie mieszczą się w hipotezie art. 97 u.k.w.h., można stwierdzić, że w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego, rozpoznającego wnioski w sprawie zmiany wpisu wierzyciela, będącej następstwem przejścia hipoteki, jest zbadanie następujących przesłanek: 1) czy dłużnik osobisty zaspokoił wierzyciela hipotecznego (w całości lub w części) oraz 2) czy istnieje roszczenie zwrotne dłużnika osobistego względem właściciela nieruchomości obciążonej lub względem jego poprzednika prawnego.

Ustawa nie formułuje dalej idących wymagań. Artykuł 97 u.k.w.h. normuje wszystkie te przypadki, w których dłużnik osobisty ma z tytułu

ze subrogacją polega na tym, iż zbędna jest umowa przelewu między wierzycielem a osobą trzecią spełniającą świadczenie. Zob. A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa...*, s. 180.

³¹ P. Małdy, *Konwersja długu jako instrument prawny obrotu wierzytelnościami*, Rejent 2003, nr 4, s. 65. Autor mówi o szukaniu ostrożnej analogii.

³² Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2004 r., V CK 203/04 (LEX nr 465040).

³³ Por. orzeczenie SN cytowane wyżej w przypisie 22, w którym Sąd Najwyższy powołał się na postanowienie SN z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1092/00 (OSNC 2003, nr 9, poz. 122).

splacenia wierzyciela hipotecznego regres względem właściciela nieruchomości. Regres dłużnika osobistego wobec właściciela jest więc nie tylko koniecznym warunkiem przejścia hipoteki, ale także warunkiem wystarczającym³⁴. Zatem w celu uzyskania wpisu ujawniającego przejście hipoteki wnioskodawca powinien legitymować się pismem dokumentującym fakt zapłaty wierzytelności i fakt, że ma roszczenie zwrotne do dłużnika hipotecznego³⁵. Skoro to sam przepis prawa ma stanowić podstawę wpisu, to dokumenty świadczące o istnieniu koniecznych przesłanek przejścia hipoteki nie muszą spełniać formy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.

Przedstawione wyżej przesłanki przejścia hipoteki pozwalają na sformułowanie pewnych ogólnych wniosków.

Art. 97 u.k.w.h. dotyczy szerszego kręgu przypadków niż to wynika z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Nie wymaga, aby dłużnik osobisty płacił cudzy dług, co oznacza, że znajduje on zastosowanie także do tych sytuacji, których nie przewiduje art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Z tego powodu nie można konstruować między art. 97 u.k.w.h. a art. 518 § 1 pkt 1 k.c. zależności typu *lex specialis – lex generalis*³⁶.

Warunkiem *sine qua non* możliwości powoływania się dłużnika osobistego splacającego wierzyciela hipotecznego na przejście na niego *ex lege* splaconej wierzytelności jest w każdym przypadku istnienie roszczenia zwrotnego w stosunku do dłużnika hipotecznego.

Przepis art. 97 u.k.w.h. został zamieszczony w oddziale 4 rozdziału 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zatytułowanym: wygaśnięcie

³⁴ Por. J. J a s t r z ę b s k i, *Glosa do postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2004 r., V CK 203/04*, Glosa 2006, nr 2, s. 66.

³⁵ Tak SN w uzasadnieniu postanowienia cytowanego wyżej w przypisie 32. Por. P. M a d r y, *Komersja...*, s. 65. Autor uważa, że potrzebny jest wpis do księgi wieczystej. Dla jego dokonania należałoby przyjąć, że zgoda dłużnika na wstąpienie osoby trzeciej w prawa zaspokojonego wierzyciela powinna być dokonana w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (w drodze analogicznego stosowania przepisów art. 31 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 2 u.k.w.h.), a dodatkowym dokumentem powinien być dowód spłaty wierzyciela. Trudno się zgodzić z taką propozycją, zwłaszcza jeśli chodzi o zgodę dłużnika.

³⁶ Właśnie nieprawidłowość formułowania takiej relacji przepisów art. 518 § 1 pkt 1 k.c. i 97 u.k.w.h. przez SN w orzeczeniu cytowanym w przypisie 32 zarzuca autor glosy powołanej w przypisie 34. O relacji *lex specialis – lex generalis* także K. P i a s e c k i, *Księgi wieczyste...*, s. 182; H. C i e p ł a, *Ustawa o księgach...*, s. 107.

hipoteki. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego przez dłużnika osobistego powoduje wygaśnięcie jego wierzytelności, a więc zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 94 u.k.w.h. powinna wygasnąć również hipoteka³⁷. Uregulowanie zawarte w art. 97 u.k.w.h. powoduje, że niektórzy autorzy określają ten przepis (wraz z art.98 u.k.w.h.) wyjątkiem od zasady z art. 94 u.k.w.h.³⁸ Konstruowanie relacji zasada – wyjątek między tymi przepisami wydaje się dość ryzykowne, bo przecież w przypadku przejścia hipoteki *ex lege* nie można mówić ani o wygaśnięciu wierzytelności, ani o wygaśnięciu hipoteki. Mimo zapłaty wierzytelności nieruchomości nadal jest obciążona hipoteką. Nie wygasła też wierzytelność. Nastąpiła jedynie zmiana podmiotu uprawnionego³⁹.

Uregulowanie zawarte w przepisie art. 97 u.k.w.h. przewiduje odmienną sytuację od tej, jaka może zaistnieć, gdy właściciel nieruchomości – dłużnik rzeczowy, niebędący dłużnikiem osobistym, zaspokoił wierzyciela hipotecznego. Wówczas, z uwagi na brak w aktualnym stanie prawnym instytucji hipoteki właściciela⁴⁰, zaspokojenie wierzyciela w całości oznacza dla właściciela wygaśnięcie hipoteki na skutek konfuzji (art. 247 k.c.), czyli połączenie w jednej osobie własności nieruchomości i wierzytelności hipotecznej.

W zdaniu drugim przepisu art. 97 u.k.w.h. zostało uregulowane częściowe zaspokojenie wierzyciela hipotecznego przez dłużnika osobistego. Sytuacja

³⁷ Jest to naturalne następstwo akcesoryjności hipoteki.

³⁸ Tak. S. Rudnicki, *Hipoteka jako...*, s. 101 i H. Cieplą, *Ustawa o księgach...*, s. 107.

³⁹ Tak K. Piasecki, *Księgi wieczyste...*, s. 182.

⁴⁰ Inaczej w dawnym prawie rzeczowym art. 229 dekretu prawo rzeczowe z 1946 r. Na ten temat por. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, Warszawa 1977, s. 798 oraz J. Mojak, *Przelew a inne wypadki...*, s. 40 i lit. tam cyt. Obecnie w rządowym projekcie nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece (wniesionym do Sejmu RP 29 grudnia 2008 r. (druk sejmowy nr 1562), przewidziana jest we wprowadzonym do ustawy art. 96¹ hipoteka przysługująca właścicielowi na jego nieruchomości. Zob. krytykę projektowanych zmian A. Jodłowski, *Jeśli właścicielowi przysługuje hipoteka na jego własnej nieruchomości*, Rzeczpospolita z 30 marca 2009 r., s. 8. Projektodawca połączył hipotekę właściciela z wprowadzeniem do ustawy instytucji rozporządzania przez właściciela opróżnionym miejscem hipotecznym zamiast zasady posuwania się naprzód wierzycieli hipotecznych. Na temat regulacji hipoteki właściciela w Europie zob. A. Szpunar, *Odpowiedzialność właściciela...*, s. 26.

prawna, jaka powstaje na skutek takiego zdarzenia, polega na zbiegu hipotek: dotychczasowej wierzyciela hipotecznego i nabytej *ex lege* przez dłużnika osobistego. Konkurencja między nimi została uregulowana w ten sposób, że wierzycielowi hipotecznemu przysługuje co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką dłużnika osobistego. Regulacja ta przypomina swoim brzmieniem art. 518 § 1 pkt 3 k.c., według którego: „Jeżeli wierzyciel został spłacony przez osobę trzecią tylko w części, przysługuje mu co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzytelnością, która przeszła na osobę trzecią wskutek zapłaty częściowej”.

Przywołanie tego przepisu nie jest tu przypadkowe. Zestawienie dwóch przepisów dotyczących problematyki częściowej zapłaty pokazuje bliski związek instytucji *cessio legis* z instytucją przejścia hipoteki *ex lege*, a jednocześnie potwierdza wnioski wyżej wyciągnięte, co do zakresu regulacji przewidzianej w art. 97 u.k.w.h. w stosunku do art. 518 k.c. Ponadto uregulowanie w tym aspekcie obligacyjnego prawa podmiotowego analogicznie z rzeczowym – stanowiącym przez zasadę akcesoryjności „jego drugą naturę” – jest zupełnie zrozumiałe.

Przewidziane w art. 97 u.k.w.h. rozwiązanie konfliktu interesów jest wyrazem dążenia ustawodawcy do niepogarszania sytuacji dotychczasowego wierzyciela⁴¹.

Gdyby dłużnik osobisty, spłacając wierzyciela, nie nabywał hipoteki z mocy prawa, wówczas musiałby zawierać umowę o jej przeniesienie. Prostą tego konsekwencją byłoby „oderwanie się” wierzytelności od zabezpieczającej ją hipoteki do czasu zawarcia umowy przenoszącej hipotekę i wpisu nowego wierzyciela do księgi wieczystej, a nabyta przez niego wierzytelność nie korzystałaby z zabezpieczenia rzeczowego⁴². Istnienie w ustawie o księgach wieczystych i hipotece mało zauważalnego (zarówno przez doktrynę, jak i judykaturę) przepisu przeciwdziałającego właśnie takim niekorzystnym skutkom.

⁴¹ Por. J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna...*, s. 310-311.

⁴² Na temat negatywnych skutków braku przejścia hipoteki z mocy prawa. Zob. tamże, s. 304-305.