

*Zbigniew Woźniak*

## **Zakres należności zabezpieczonych hipoteką**

### **Zagadnienia intertemporalne**

Nowelizacja przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadzona ustawą z dnia 19 sierpnia 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 131, poz. 1075) dokonała zmiany zakresu należności zabezpieczonych hipoteką. Wskazana ustawa znnowelizowała nie tylko przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wprowadziła również zmiany dotyczące postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, w tym w szczególności regulacji związanej z podziałem sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką. Dla przedmiotu niniejszego opracowania ma to o tyle istotne znaczenie, że dotychczasowa regulacja, zawarta w przepisie art. 69 u.k.w.h., wyznaczająca zakres należności zabezpieczonych hipoteką odwoływała się do przepisów kodeksu postępowania cywilnego, dokładnie do art. 1025 § 3 k.p.c. Przed przystąpieniem do omówienia problematyki zakresu należności zabezpieczonej hipoteką należy wyjaśnić kwestie intertemporalne odnoszące się zarówno do regulacji materialnoprawnych, jak i procesowych.

W art. 13 ust. 1 nowej u.k.w.h., ustawodawca wprowadził regulację, zgodnie z którą, jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy, tj. przed dniem 20 lutego 2011 r., do podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką, hipoteką morską stosuje się przepisy dotychczasowe. Z mocy zaś art.

10 ust. 1 i 2 nowej u.k.w.h., do hipotek zwykłych (kaucyjnych) powstałych przed wejściem w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Na tle przedstawionej wyżej regulacji można wyodrębnić trzy sytuacje, w których będą miały zastosowanie odmienne stany prawne.

Pierwsza: hipoteka powstaje przed dniem wejścia w życie znowelizowanej ustawy, przed tym dniem wszczynana jest również egzekucja z nieruchomości obciążonej hipoteką – w tym przypadku do hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką stosuje się przepisy dotychczasowe.

Druga: hipoteka powstaje przed dniem wejścia w życie ustawy, egzekucja z przedmiotu obciążonego hipoteką wszczynana jest po jej wejściu w życie – w tym przypadku do hipoteki stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, natomiast do egzekucji z obciążonej nieruchomości stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą.

Trzecia: hipoteka powstaje po wejściu w życie wyżej wymienionej ustawy. Po tej dacie wszczynana jest również egzekucja z przedmiotu obciążonego hipoteką – w tym przypadku zarówno do hipoteki, jak i podziału sumy uzyskanej z egzekucji stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą.

Sytuacje opisane w przypadku pierwszym i trzecim nie powinny budzić wątpliwości interpretacyjnych. Wątpliwości mogą powstać na tle sytuacji opisanej w drugim przypadku, gdzie z jednej strony stosujemy dotychczasowe przepisy o zakresie należności zabezpieczonych hipoteką, z drugiej zaś strony stosujemy „nowe” przepisy o podziale sumy uzyskanej w egzekucji z obciążonego przedmiotu, które wprowadzają odmienną od dotychczasowej regulację zakresu należności zaspokajanych w kategorii, w której zaspokajana jest hipoteka.

Przypomnieć należy, że zgodnie z poprzednio obowiązującym stanem prawnym, w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania – tak art. 69 u.k.w.h. Zgodnie z art. 1025 § 3 zd. 2

k.p.c. z pierwszeństwa przysługującego hipotece korzystają odsetki tylko za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności, a koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału. Pozostałe odsetki i koszty zaspokaja się w kategorii dziesiątej. Innymi słowy, w poprzednim stanie prawnym hipoteka zwykła zabezpieczała należność główną, nieprzedawnione odsetki, koszty postępowania. Wątpliwe jest, o czym w dalszej części opracowania, czy zakres zabezpieczenia ograniczał się wyłącznie do nieprzedawnionych odsetek za dwa ostatnie lata przed przysądzeniem własności oraz kosztów postępowania do wysokości dziesiątej części kapitału.

W obecnym stanie prawnym, zgodnie z art. 69 u.k.w.h., hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Z pierwszeństwa równego należnościom zabezpieczonym hipoteką korzystają wszystkie roszczenia o świadczenia uboczne objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów. Roszczenia o świadczenia uboczne nieobjęte zabezpieczeniem zaspokaja się w kategorii dziesiątej, chyba że należność podlegałaby zaspokojeniu w kategorii wcześniejszej – tak z mocy art. 1025 § 3 zd. 2 k.p.c.

### **Zakres należności zabezpieczonych hipoteką ustanowioną przed dniem 20 lutego 2011 r. w przypadku wszczęcia egzekucji przed tym dniem**

Jak wskazano na wstępie rozważań, z przepisów intertemporalnych znajdujących się w ustawie z dnia 19 sierpnia 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw wynika, iż do hipoteki powstałej przed dniem wejścia w życie ustawy oraz do podziału sumy uzyskanej z egzekucji stosuje się przepisy dotychczasowe.

Zakres należności zabezpieczonych hipoteką został określony treścią przepisu art. 69 u.k.w.h., zgodnie z którym, w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach, hipoteka zabezpiecza także roszczenie o nieprzedawnione odsetki oraz o przyznane koszty postępowania (treść sprzed nowelizacji). W świetle tego przepisu należy stwierdzić, że hipoteka zabezpiecza trzy rodzaje należności – wierzytelność główną, nieprzedaw-

nione odsetki oraz koszty postępowania, zaś granice zabezpieczenia ww. należności, co w literaturze i orzecznictwie jest bezsporne<sup>1</sup>, są wyznaczone treścią art. 1025 § 3 zd. 2 i 3 k.p.c.

Zgodnie z przepisem art. 1025 § 3 k.p.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji, w równym stopniu z należnością główną zabezpieczoną hipoteką ulegają zaspokojeniu odsetki tylko za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności, a koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału. Pozostałe odsetki i koszty zaspokajają się w kategorii dziesiątej.

Analiza treści art. 1025 § 3 zd. 2 i 3 k.p.c., w brzmieniu sprzed nowelizacji, rodzi pytanie o granice zabezpieczenia hipoteką nieprzedawnionych odsetek i kosztów. Mianowicie, czy hipoteka zabezpieczała wyłącznie nieprzedawnione odsetki za dwa ostatnie lata przed przysądzeniem własności, czy też zabezpieczała nieprzedawnione odsetki w pełnym zakresie, tyle że odmiennie hierarchizowała kolejność zaspokojenia odsetek za dwa ostatnie lata oraz pozostałych nieprzedawnionych odsetek<sup>2</sup>, oraz czy hipoteka zabezpiecza wyłącznie dziesiątą część kosztów, czy też koszty w pełnej wysokości.

Przy czym, mówiąc o odsetkach w rozumieniu art. 1025 § 3 k.p.c. i art. 69 u.k.w.h., należy mieć na względzie wyłącznie odsetki za opóźnienie, a nie odsetki kapitałowe<sup>3</sup>. Odsetki kapitałowe w istocie są wierzytelnością (dochodem wierzyciela) i muszą być wyraźnie wymienione jako wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu we wpisie hipoteki, gdyż zwiększają sumę wyznaczającą granice odpowiedzialności dłużnika hipotecznego<sup>4</sup>. Rozważania, w jakiej części wraz z należnością główną są zabezpieczone odsetki, dotyczą wyłącznie nieprzedawnionych odsetek ustawowych za opóźnienie, bowiem obowiązek zapłaty tylko tych odsetek powstaje niezależnie od woli obu stron i jako należność wynikająca

---

<sup>1</sup> Por. m.in. J. Pi s u l i ń s k i, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 366; S. R u d n i c k i, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, s. 310; wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 525/07 (OSNC 2009, nr 4, poz. 69).

<sup>2</sup> Co do zasady odsetki przedawniają się z upływem trzech lat (art. 118 k.c.). Niemniej odsetki stwierdzone w prawomocnym orzeczeniu sądu należne na dzień wydania tytułu (...) przedawniają się z upływem dziesięciu lat (art. 125 k.c.).

<sup>3</sup> J. Pi s u l i ń s k i, *Hipoteka...*, s. 87-89. Odmiennie W. S ł u g i e w i c z, *Hipoteczne zabezpieczenie odsetek umownych*, Przegląd Sądowy 2003, nr 5, s. 26.

<sup>4</sup> Wyrok SN z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98 (OSNC 1999, nr 6, poz. 111).

z faktu opóźnienia w spełnieniu świadczenia jest chroniona przez ustawodawcę objęciem jej zabezpieczeniem, pomimo braku stosownych postanowień w umowie o ustanowienie zabezpieczenia. Regulacja zawarta w przepisie art. 69 u.k.w.h. nie dotyczy odsetek kapitałowych, ponieważ te, jako należne z woli obu stron, aby być objęte zabezpieczeniem, winny zostać uwzględnione przy oznaczeniu przez strony w umowie o ustanowienie zabezpieczenia sumy, do której właściciel nieruchomości zabezpiecza wierzytelności.

Przepis art. 69 u.k.w.h., stanowiąc, iż granice należności zabezpieczonych hipoteką są określone w przepisach odrębnych, wyraźnie nawiązuje do przepisów o podziale sumy uzyskanej z egzekucji, w tym przepisu art. 1025 § 3 k.p.c. Należy stwierdzić, że przepis art. 1025 k.p.c. nie określa granic należności zabezpieczonych hipoteką, a jedynie wskazuje, w jakiej kolejności wierzytelność hipoteczna zostaje zaspokojona<sup>5</sup>. Z treści przepisu art. 1025 § 3 zd. 2 i 3 k.p.c. wynika, że hipoteka zabezpiecza także nieprzedawnione odsetki za okres dłuższy niż dwa lata przed przysądzeniem własności oraz koszty postępowania w części przewyższającej dziesiątą część kapitału, tyle że te należności nie zostają zaspokojone w kategorii piątej, lecz dziesiątej<sup>6</sup>. Przepis art. 1025 § 3 zd. 2 i 3 k.p.c. nie różnicuje, czy chodzi o wierzytelności hipoteczne zabezpieczone na nieruchomości dłużnika osobistego czy też osoby, która takim dłużnikiem nie jest, co przesądza o tym, iż swą treścią obejmuje także wierzyciela, którego wierzytelność została zabezpieczona na nieruchomości stanowiącej własność osoby, która nie jest jego dłużnikiem osobistym. Jeśli hipoteka nie miałaby zabezpieczać pozostałej części należności, zbędne byłoby wprowadzanie zdania trzeciego wyżej wskazanego przepisu, który wyraźnie nawiązuje do treści zdania drugiego, albowiem bez tej regulacji pozostałe należności, jako należności niehipoteczne, wierzyciel (jeśli właściciel nieruchomości jest jego dłużnikiem osobistym) mógłby zaspoko-

---

<sup>5</sup> Pogląd odmienny wyraził S. R u d n i c k i, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*. Warszawa 1996, s. 310; B. S w a c z y n a, *Hipoteka umowna na nieruchomości*. Kraków 1999, s. 74.

<sup>6</sup> T. C z e c h, *Zabezpieczenie odsetek od wierzytelności hipotecznej*, Rejent 2003, nr 4, s. 34. Podobny pogląd na tle zastawu, tyle że bez uzasadnienia, kiedy nastąpi zaspokojenie odsetek w kategorii dziewiątej i dziesiątej, wyraził M. L e ś n i a k, *Zastaw bez przeniesienia posiadania przedmiotu zastawu*, Kraków 2004, s. 219.

koić w kategorii dziewiątej<sup>7</sup>. Wierzytelność w tym zakresie przestawałaby być wierzytelnością hipoteczną, a zatem winna zostać zaspokojona tak, jak inna wierzytelność przysługująca wierzycielowi prowadzącemu egzekucję przeciwko dłużnikowi osobistemu, czyli w kategorii dziewiątej. W takiej sytuacji wierzyciel hipoteczny realizujący przysługujące mu prawo z nieruchomości dłużnika rzeczowego zostałby pozbawiony możliwości zaspokojenia dalszej części należności.

Jest jednak inaczej, ustawodawca wprowadza zdanie trzecie do przepisu art. 1025 § 3 k.p.c., obejmując hipoteką wskazaną w zdaniu drugim część należności niezaspokajanych w kategorii piątej, przesuując jedynie jej zaspokojenie do kategorii dziesiątej. Takie rozwiązanie umożliwia wierzycielowi hipotecznemu dochodzenie pozostałej części należności od właściciela nieruchomości, który nie jest jego dłużnikiem osobistym. Ta część należności zostanie zaspokojona w kategorii dziesiątej.

Możliwość zaspokajania należności z obciążonej rzeczy, która nie jest własnością dłużnika osobistego, jest konsekwencją zasady, zgodnie z którą wierzyciel hipoteczny może zaspokoić zabezpieczoną wierzytelność z obciążonej nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością. Skoro ustawodawca umożliwia wierzycielowi zaspokojenie należności z tytułu odsetek za okres przewyższający dwa lata przed przysądzeniem własności oraz koszty postępowania w wysokości przewyższającej dziesiątą część kapitału z sumy uzyskanej ze sprzedaży obciążonej rzeczy, lokując te należności w kategorii dziesiątej, to takie rozwiązanie potwierdza tezę, że opisywane należności są również zabezpieczone hipoteką, tyle że zaspokojenie ich z sumy uzyskanej z egzekucji z obciążonej rzeczy następuje nie w tej samej kategorii, co należność główna, lecz kategorii niższej<sup>8</sup>. Zawsze jednak zaspokojenie następuje z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej rzeczy.

Za słusznością przedstawionej tezy przemawia również porównanie dotychczas obowiązującej treści art. 1025 § 3 k.p.c. z aktualnym stanem

---

<sup>7</sup> Warunkiem ulokowania w kategorii dziewiątej wierzytelności o odsetki i koszty dochodzenia należności przysługujących wierzycielowi osobistemu w zakresie niezaspokojonym w kategorii piątej jest prowadzenie egzekucji przez tego wierzyciela, to znaczy złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji lub przyłączenie się do niej. Tak J. J a n k o w s k i, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2002, s. 337.

<sup>8</sup> Odmienne J. P i s u l i Ń s k i, *Hipoteka...*, s. 366.

prawnym. W dotychczas obowiązującym przepisie art. 1025 § 3 zd. 2 i 3 k.p.c. ustawodawca, wskazując, że w tej samej kategorii co należność główna zabezpieczona hipoteką zostają zaspokojone odsetki za dwa ostatnie lata przed przysądzeniem własności i koszty postępowania do wysokości dziesiątej części kapitału, nie używał zwrotu, z którego miałyby wynikać, iż tylko w tym zakresie odsetki i koszty są objęte zabezpieczeniem. Wręcz przeciwnie, w zdaniu trzecim ustawodawca stwierdzał, że pozostałe odsetki i koszty, niezaspokojone w kategorii, w której zaspokajana była należność główna zabezpieczona hipoteką, są zaspokajane w kategorii dziesiątej, a co za tym idzie, również te należności mieściły się w granicach zabezpieczenia, tyle że zaspokajane były w dalszej kategorii. W obecnie obowiązującym stanie prawnym ustawodawca, posługując się w art. 1025 § 3 zd. 2 k.p.c. zwrotem „w granicach zabezpieczenia”, wprost wskazuje, że zabezpieczeniem hipotecznym objęte są wyłącznie te należności, które są zaspokajane w tej samej kategorii co należność główna, a należności o świadczenia uboczne „nieobjęte zabezpieczeniem” są zaspokajane w kategorii dziesiątej.

Reasumując tę część rozważań, należy stwierdzić, iż przepisy kodeksu postępowania cywilnego, w dotychczas obowiązującej treści, nie określają granic należności zabezpieczonych hipotecznie, oznaczają jedynie kolejność ich zaspokajania. Stąd wniosek, że hipoteka zabezpiecza odsetki należne również za okres przewyższający dwa lata przed przysądzeniem własności oraz koszty ponad dziesiątą część kapitału, a granice ich zabezpieczenia w zakresie odsetek, zgodnie z przepisem art. 69 u.k.w.h., wyznacza jedynie termin ich przedawnienia.

### **Zakres należności zabezpieczonych hipoteką ustanowioną przed dniem 20 lutego 2001 r. w przypadku wszczęcia egzekucji po dniu 19 lutego 2011 r.**

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r., do hipotek powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, a co za tym idzie, przepis art. 69 u.k.w.h. w brzmieniu dotychczasowym. Powstaje jednak wątpliwość, jakie przepisy wyznaczają granice zabezpieczenia, o których mowa w art. 69 u.k.w.h., skoro ten przepis odsyłał do przepisów kodeksu postępowania cywilnego,

a zgodnie z art. 12 ww. ustawy do podziału sumy uzyskanej z egzekucji przedmiotu obciążonego hipoteką w postępowaniach egzekucyjnych wszczętych po wejściu w życie ustawy nowelizującej stosuje się przepisy w brzemieniu nadanym tą ustawą (przepisy po nowelizacji). Omawiana nowelizacja zmieniła również treść art. 1025 § 3 k.p.c. Innymi słowy, czy granice zabezpieczenia hipoteki powstałej przed nowelizacją, w przypadku wszczęcia egzekucji z nieruchomości po nowelizacji, wyznaczone są nową treścią art. 1025 § 3 k.p.c., czy też w takim przypadku granice zabezpieczenia oznaczane są dotychczasową treścią art. 1025 § 3 k.p.c., mimo iż egzekucja z obciążonej nieruchomości została wszczęta po wejściu w życie przepisów nowelizujących hipotekę.

Rzecz jest o tyle istotna, że w przypadku przyjęcia, że odesłanie zawarte w art. 69 u.k.w.h. winno odnosić się do już znowelizowanego przepisu art. 1025 § 3 k.p.c., w kategorii piątej wierzyciel hipoteczny hipoteki powstałej przed dniem 20 lutego 2011 r. uzyskałby zaspokojenie nieprzedawnionych odsetek i przyznanych kosztów postępowania w pełnej wysokości (obecna treść art. 1025 § 3 k.p.c. nie zawęży należności odsetkowej do dwóch lat przed przysądzeniem własności i do dziesiątej części kapitału odnośnie do przyznanych kosztów). Gdyby do zakresu zabezpieczenia stosować dotychczasowe przepisy ustawy o księgach wieczystych, w tym dotychczasowe przepisy, do których odsyłały ww. przepisy, wierzyciel hipoteczny hipoteki powstałej przed wskazaną datą w egzekucji wszczętej po tej dacie w kategorii piątej uzyskałby zaspokojenie należności o odsetki jedynie za dwa lata przed przysądzeniem własności, a należność o przyznane koszty w zakresie dziesiątej części kapitału.

Wydaje się, że stosowanie dotychczasowych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w przypadku gdy ich treść była uzupełniana przepisami innych ustaw, oznacza, iż w tym zakresie należy stosować również dotychczasowe przepisy, do których odsyłały przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Skoro dotychczasowa treść przepisu art. 69 u.k.w.h. wskazywała, że granice zabezpieczenia są określone w odrębnych przepisach, to stosowanie przepisu art. 69 u.k.w.h. w dotychczasowej treści oznacza również, iż w dotychczasowej treści winno się stosować przepisy wypełniające treść ww. przepisu, tj. art. 1025 § 3 k.p.c. w treści obowiązującej do dnia 19 lutego 2011 r.



Za takim rozwiązaniem przemawia również to, że zakres zabezpieczenia hipotecznego należy do treści hipoteki, a co za tym idzie, stanowi element instytucji prawa materialnego, w przeciwieństwie do przywilejów egzekucyjnych, które zawierają w sobie elementy prawnoprocesowe. Regulacja zawarta w art. 1025 § 3 k.p.c., w brzmieniu sprzed nowelizacji, mimo umieszczenia jej w kodeksie postępowania cywilnego ma charakter materialnoprawny wyznaczający granice zabezpieczenia. W przeciwieństwie do regulacji prawnoprocesowych, skutki prawne zdarzeń cywilnoprawnych winno się oceniać według przepisów obowiązujących w chwili zdarzenia<sup>9</sup>. Skoro do hipotek powstałych przed dniem 20 lutego 2011 r. winno stosować się dotychczasowe przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, to również należy stosować do tych hipotek dotychczasowe przepisy materialnoprawne, do których odsyłały przepisy przywoływanej ustawy. Poszerzenie zakresu zabezpieczenia o pełne nieprzedawnione odsetki stanowiłoby naruszenie wyrażonej w art. 3 k.c. zasady zakazu działania ustawy wstecz. Wierzyciele hipotek korzystających z dalszego pierwszeństwa uzyskaliby mniejsze zaspokojenie na skutek rozszerzenia zakresu zabezpieczenia hipotek korzystających z wyższego pierwszeństwa tylko dlatego, że egzekucja z obciążonej nieruchomości została wszczęta po dniu 19 lutego 2011 r.

Dodatkowo należy wskazać, że wypełniając odesłanie zawarte w art. 69 u.k.w.h. w dotychczasowym brzmieniu znowelizowaną treścią art. 1025 § 3 k.p.c. w istocie nie można byłoby ustalić zakresu zabezpieczenia. Dotychczasowa treść art. 69 u.k.w.h. i obecna treść art. 1025 § 3 k.p.c. nie korespondują ze sobą. Przepis art. 69 u.k.w.h. stanowił, iż granice zabezpieczenia przewidziane są w odrębnych przepisach. Obecna treść art. 1025 § 3 k.p.c. również stanowi, że w kategorii piątej ulegają zaspokojeniu wszystkie świadczenia objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów. O jakie „odrębne przepisy” w takim przypadku chodzi, skoro zarówno art. 69 u.k.w.h. w poprzednim brzmieniu, jak i art. 1025 § 3 k.p.c. w obecnym brzmieniu do nich odsyła. Przyjęcie tezy, że na skutek dokonanych zmian dotychczasowa treść art. 69 u.k.w.h. odsyła do obecnej treści art. 1025 § 3 k.p.c. uniemożliwia ustalenie zakresu zabezpieczenia.

---

<sup>9</sup> A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1968, s. 78.

Warto również wskazać, iż prowadzenie odmiennej niż zaprezentowana wykładni ww. przepisów oznaczałoby, że zakres zabezpieczenia hipoteką powstałą przed dniem 20 lutego 2011 r. jest różny w zależności od tego, w jakiej chwili wszczynana jest egzekucja. Różnicowanie sytuacji prawnych wierzycieli hipotecznych hipotek powstałych pod rządem dotychczasowych przepisów wyłącznie od tego, w jakiej chwili wszczynana jest egzekucja, stanowiłoby naruszenie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa.

Reasumując, zakres zabezpieczenia hipoteki powstałej przed dniem 20 lutego 2011 r., w przypadku egzekucji wszczętej po dniu 19 lutego 2011 r., jest oznaczony art. 69 u.k.w.h. i art. 1025 § 3 k.p.c. w brzmieniu dotychczasowym. W omawianej sytuacji aktualne pozostają wyżej przedstawione rozważania dotyczące zakresu należności zabezpieczonych hipoteką powstałą przed dniem 20 lutego 2011 r. w przypadku wszczęcia egzekucji z obciążonej nieruchomości przed tym dniem.

### **Zakres zabezpieczenia hipoteki powstałej po wejściu w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r.**

Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece dokonana ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. zmieniła charakter hipoteki. Mówiąc w skrócie, obecnie ustawodawca nie przewiduje możliwości ustanawiania hipoteki „zwykłej”. Hipoteki ustanawiane od dnia 20 lutego 2011 r. zbliżone są swym charakterem do dotychczas istniejącej instytucji hipoteki kaucyjnej.

W obecnym stanie prawnym zakres należności zabezpieczonych hipoteką nie jest wyznaczany „odrębnymi przepisami”, lecz przepisem art. 69 u.k.w.h., co wprost wynika z treści art. 1025 § 3 zd. 2 k.p.c.

Zgodnie z obecnie obowiązującym przepisem art. 1025 § 1 k.p.c. należność zabezpieczona hipoteką zaspokajana jest w kategorii piątej. Z mocy art. 1025 § 3 k.p.c., z pierwszeństwa równego należnościom kategorii piątej korzystają wszystkie roszczenia o świadczenia uboczne objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów. Roszczenia o świadczenia uboczne nieobjęte zabezpieczeniem zaspokajają się w kategorii dziesiątej, chyba że należność podlegałaby zaspokojeniu w kategorii wcześniejszej. Treść ww. przepisu jednoznacznie wskazuje, że obecnie zakres zabezpieczenia hipoteką nie jest uregulowany przepisem art. 1025 § 3 k.p.c., lecz przepisami odrębnymi, tj. przepisem art. 68 § 1 i 2 i art. 69 u.k.w.h.

Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną do oznaczonej sumy zabezpieczenia. Z mocy drugiego z ww. przepisów, w granicach oznaczonej sumy zabezpieczenia hipoteka zabezpiecza roszczenie o odsetki oraz przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Z treści cytowanych przepisów wynika, iż hipoteka zabezpiecza należności jedynie maksymalnie do sumy zabezpieczenia wskazanej we wpisie hipoteki.

Należy zwrócić uwagę, iż redakcja art. 69 u.k.w.h. wskazuje na to, że z mocy prawa objęta zabezpieczeniem jest należność główna, odsetki i koszty postępowania. Nie ma potrzeby wskazywania w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej odsetek i kosztów postępowania, ponieważ te należności pozostają objęte zabezpieczeniem z mocy art. 69 u.k.w.h. Treść art. 69 u.k.w.h. wyraźnie stwierdza, iż wskazanie należności ubocznych w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu, jako warunku objęcia tych należności zabezpieczeniem, dotyczy wyłącznie „innych” należności ubocznych niż odsetki i koszty postępowania<sup>10</sup>.

Ustawodawca, w przeciwieństwie do poprzednio obowiązującej regulacji, nie wskazuje, czy odsetkom objętym zabezpieczeniem musi przysługiwać przymiot zaskarżalności (odsetki nieprzedawnione). Pomińcie w obecnej treści art. 69 u.k.w.h. kryterium nieprzedawnienia oznacza, że zabezpieczeniem są objęte również przedawnione odsetki. Sam fakt, iż zgodnie z art. 77 zdanie drugie u.k.w.h. ustawodawca przewiduje wyłączenie uprawnienia do zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką przedawnionych należności ubocznych, nie oznacza, że przedawnione należności uboczne nie są objęte zabezpieczeniem. Przedawnienie uwzględnia się jedynie na zarzut (art. 117 § 2 k.c.), a – co za tym idzie – w przypadku niepodniesienia zarzutu przedawnienia przez dłużnika (właściciela obciążonej nieruchomości) przedawnione należności uboczne będą objęte zabezpieczeniem, jeśli mieszczą się w sumie hipoteki (art. 69 u.k.w.h.)<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> M. Kućka, *Hipoteka po nowelizacji*, Warszawa 2001, s. 185; T. Czech, *Uwagi do nowelizacji przepisów o hipotece*, Przegląd Legislacyjny 2009, s. 154.

<sup>11</sup> Ł. Przyborski, *Hipoteka po nowelizacji*, Warszawa 2011, s. 185

Organ egzekucyjny, sporządzając plan podziału, winien z urzędu uwzględnić w planie wierzyciela hipotecznego, chociażby w chwili sporządzenia planu nie dysponował tytułem wykonawczym (art. 1036 § 1 pkt 3 k.p.c.). W związku z powyższym w planie podziału na należność zabezpieczoną hipoteką organ egzekucyjny winien wydzielić sumę pozwalającą na zaspokojenie wszystkich należności objętych zabezpieczeniem, nie wyłączając przedawnionych należności ubocznych, ponieważ te są objęte, z mocy art. 69 u.k.w.h., zabezpieczeniem. Tak wydzielona suma powinna być, zgodnie z art. 1036 § 2 k.p.c., złożona na rachunek depozytowy sądu do czasu uzyskania tytułu wykonawczego przez wierzyciela hipotecznego. Jeśli uzyskany przez wierzyciela tytuł wykonawczy nie będzie obejmował przedawnionych należności ubocznych, chociażby z uwagi na podniesiony przez dłużnika zarzut przedawnienia, uprzednio wydzielona na te należności suma powinna zostać podzielona w taki sam sposób, jak w przypadku sumy wydzielonej na hipotekę, której wierzytelność nie istnieje. Innymi słowy, obecnie hipoteka zabezpiecza, w granicach sumy zabezpieczenia, przedawnione należności uboczne, tyle że dłużnik co do tych należności może podnieść zarzut przedawnienia. Jeśli takiego zarzutu nie podniesie, wierzyciel będzie uprawniony do zaspokojenia uprzednio przedawnionych należności ubocznych z przywilejem i pierwszeństwem służącym hipotece.

Oczywiście problem objęcia przedawnionych należności ubocznych zakresem zabezpieczenia nie występuje w przypadku, gdy już na etapie sporządzania planu podziału wierzyciel hipoteczny dysponuje tytułem wykonawczym obejmującym uprzednio przedawnione należności uboczne. Objęcie przedawnionych należności ubocznych tytułem wykonawczym skutkuje uzyskaniem przymiotu zaskarżalności, co oznacza, iż te należności przestają być przedawnione.

Konieczne jest również wyjaśnienie, jakie odsetki, z mocy prawa, są objęte zabezpieczeniem, czy wskazany przepis dotyczy wyłącznie odsetek ustawowych za opóźnienie, czy też jego treścią objętą są również odsetki umowne (kapitałowe). W literaturze zaprezentowano pogląd, że zakresem zabezpieczenia objęte są zarówno odsetki ustawowe, jak i umowne, o ile mieszczą się w sumie zabezpieczenia, bez potrzeby ujawniania odsetek umownych w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do

księgi wieczystej<sup>12</sup>. Dla uzasadnienia stawianej tezy wskazano, że obecne regulacje instytucji hipoteki nawiązują do uprzednio obowiązujących przepisów o hipotece kaucyjnej, gdzie zgodnie twierdzono, iż należność o odsetki nie musi być objęta wpisem, ponieważ zakres odpowiedzialność właściciela obciążonej nieruchomości był wyznaczany sumą zabezpieczenia.

Przedstawiony wyżej pogląd nie jest trafny. Odsetki kapitałowe, aby mogły zostać objęte zabezpieczeniem, muszą być wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki. Objęcie z mocy ustawy zabezpieczeniem odsetek, bez potrzeby ujawnienia w tym dokumencie, dotyczy wyłącznie odsetek ustawowych za opóźnienie.

Argumentując przedstawioną wyżej tezę, należy zwrócić uwagę, że istnieje istotna różnica między charakterem prawnym odsetek ustawowych za opóźnienie a charakterem prawnym odsetek kapitałowych. Otóż odsetki ustawowe są tzw. elementem naturalnym treści stosunku cywilnoprawnego, co oznacza, że strony łączy obowiązek zapłaty ww. odsetek, chociażby o tym wprost nie postanowiły w umowie (art. 56 k.c., w zw. z art. 481 § 1 k.c.). Podobnie jest w przypadku roszczenia o zwrot kosztów. Natomiast odsetki kapitałowe stanowią tzw. element podmiotowo istotny treści stosunku cywilnoprawnego, co oznacza, iż roszczenie o zapłatę ww. odsetek powstaje wyłącznie wtedy, gdy strony wprost tak postanowią w treści umowy.

Jeśli wolą ustawodawcy byłoby objęcie zabezpieczeniem hipotecznym w granicach sumy hipoteki zarówno elementów naturalnych, jak i podmiotowo istotnych, zbędne byłoby wprowadzenie w art. 69 u.k.w.h. rozróżnienia na odsetki i koszt, które z mocy prawa są objęte zabezpieczeniem, oraz inne należności, które do objęcia zabezpieczeniem wymagają ich wymienienia w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki. Wystarczające byłoby wskazanie, iż hipoteka zabezpiecza należność główną i związane z nią należności uboczne w granicach sumy zabezpieczenia<sup>13</sup>. Treść art. 69 u.k.w.h. jednoznacznie wskazuje, że do objęcia zabezpiecze-

---

<sup>12</sup> M. K u ć k a, *Hipoteka...*, s. 270 i nast.

<sup>13</sup> Autor argumentuje, że obecnie straciło na znaczeniu odwoływanie się do zasady szczegółowości hipoteki, albowiem hipoteka może zabezpieczać różne należności. Do zabezpieczenia odsetek kapitałowych nie ma potrzeby wymienienia ich w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki celem ochrony nabywców, ponieważ nabywca i tak odpowiada z nieruchomości maksymalnie do sumy hipoteki.

niem innych należności ubocznych niż odsetki i koszty konieczne jest wymienienie ich w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki. Sam fakt, że mieszczą się one w sumie hipoteki, jest niewystarczający. Nie jest zatem tak, że ustawodawcy obojętne jest, jakie należności są objęte zabezpieczeniem, byleby mieściły się w sumie zabezpieczenia, ponieważ na skutek zmiany charakteru hipoteki odpada argument ochrony nabywcy, który zawsze odpowiada do sumy hipoteki. Nie ulega wątpliwości, iż konieczność wymienienia w dokumencie stanowiącym postawę wpisu hipoteki innych należności ubocznych ma na celu ochronę osób trzecich – nabywców obciążonej nieruchomości. Ustawodawcy nie jest obojętna ta ochrona z uwagi na maksymalną granicę odpowiedzialności do sumy hipoteki. Ustawodawca, chroniąc nabywców, wymaga, aby część należności, mimo iż mieszczą się w sumie zabezpieczenia, była wymieniona w dokumencie stanowiącym postawę wpisu hipoteki.

Poszukując odpowiedzi na pytanie, czy odsetki kapitałowe są również objęte zabezpieczeniem z mocy prawa bez potrzeby wymienienia ich w dokumencie stanowiącym postawę wpisu, należy się zastanowić, dlaczego ustawodawca objął z mocy prawa zabezpieczeniem „odsetki i koszty”, a co do pozostałych należności wprowadził wymóg ich wymienienia w dokumencie stanowiącym postawę wpisu.

Objęcie zabezpieczeniem z mocy prawa odsetek i kosztów wynika z tego, że należność o odsetki (odsetki ustawowe za opóźnienie) i koszty jest należnością, jaka powstaje z mocy prawa. Skoro ww. należności powstają z mocy prawa bez potrzeby obejmowania ich treścią oświadczeń woli, to również z tego powodu z mocy prawa są one objęte zabezpieczeniem. Należności wynikają z mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawa, których treść winna być znana potencjalnemu nabywcy. Stąd co do tych należności odpada argument ochrony nabywcy realizowany przez potrzebę ujawnienia należności w dokumencie stanowiącym postawę wpisu.

Obowiązek zapłaty innych związanych z należnością główną należności ubocznych nie wynika z mocy prawa, lecz z treści oświadczeń woli. W związku z powyższym, aby te należności były objęte zabezpieczeniem, muszą być wymienione w dokumencie stanowiącym postawę wpisu hipoteki.

Innymi słowy, przez „odsetki i koszty”, o których mowa w art. 69 u.k.w.h., należy rozumieć wyłącznie te odsetki i koszty, które stanowią element naturalny treści stosunku cywilnoprawnego, to znaczy, których obowiązek zapłaty powstaje z mocy przepisów prawa. Zatem treścią wskazanego w art. 69 u.k.w.h. pojęcia „odsetki” objęte są wyłącznie odsetki ustawowe za opóźnienie należne z mocy art. 481 § 1 k.c. i art. 359 § 2 k.c. Natomiast odsetki kapitałowe w związku z tym, że należą się wierzycielowi wyłącznie dlatego, że zostały objęte treścią oświadczeń woli stron stosunku cywilnoprawnego, aby były objęte zabezpieczeniem, muszą być wymienione w dokumencie stanowiącym postawę wpisu hipoteki.

W tej kwestii aktualne pozostają orzeczenia Sądu Najwyższego<sup>14</sup>, w których wyrażono pogląd, że hipoteka obejmuje z mocy ustawy odsetki ustawowe za opóźnienie. Hipoteka zabezpiecza odsetki kapitałowe tylko wtedy, gdy zostały ujawnione we wpisie.

W przeciwieństwie do poprzednio obowiązującej regulacji wraz z należnością główną zabezpieczoną hipoteką w kategorii piątej zaspokaja się pełne przyznane koszty postępowania, o ile mieszczą się one w sumie zabezpieczenia. Poprzednio obowiązująca regulacja ograniczała wysokość kosztów do dziesiątej części kapitału. Obecnie ograniczenie odnosi się do sumy zabezpieczenia.

Pozostałe należności uboczne, które z mocy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki są objęte zabezpieczeniem, mogą dotyczyć, jak już wyżej wskazano, odsetek umownych kapitałowych, opłat, prowizji i innych należności, które mają charakter uboczny w stosunku do wierzytelności, dla zabezpieczenia której ustanowiono hipotekę.

Wierzytelności zabezpieczone hipoteką są zaspokajane w kategorii piątej według przysługującego im pierwszeństwa (kolejności wpisu hipoteki – art. 12 u.k.w.h.).

Odrębnego omówienia wymaga również treść zdania trzeciego art. 1025 § 3 k.p.c., zgodnie z którym roszczenia o świadczenia uboczne

---

<sup>14</sup> Wyroki SN: z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98 (OSNC 1999, nr 6, poz. 11); z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00 (niepubl.); z dnia 17 marca 2004 r., II CK 81/03 (niepubl.); uchwała z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 24/05 (OSNC 2006, nr 4, poz. 60); wyrok z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 451/04 (niepubl.).

nieobjęte zabezpieczeniem zaspokajają się w kategorii dziesiątej, chyba że należność podlegałaby zaspokojeniu w kategorii wcześniejszej. Cytowany przepis milczy na temat należności wymienionej w art. 69 u.k.w.h., a niezaspokojonej w kategorii piątej w wydzielonej w tej kategorii sumie (sytuacja może powstać w przypadku, gdy sumę hipoteki wypełnią przyznane koszty i odsetki, tj. należności które w ramach wydzielonej kwoty są zaspokajane przed należnością główną – art. 1026 § 2 k.p.c.). Należy przyjąć, iż w przypadku niezaspokojenia w kategorii piątej należności wierzyciel hipoteczny prowadzący egzekucję, jeśli egzekwowany dłużnik jest jego dłużnikiem osobistym, może zaspokoić swą wierzytelność w kategorii dziewiątej. Zawarte w ww. przepisie odesłanie do kategorii dziesiątej dotyczy wyłącznie takiej sytuacji, w której należności nie podlegałyby zaspokojeniu w kategoriach wcześniejszych. Jeśli egzekwowany dłużnik jest dłużnikiem osobistym wierzyciela hipotecznego prowadzącego egzekucję, gdyby nie ustanowione zabezpieczenie, wierzyciel uzyskałby zaspokojenie wszystkich swoich należności w kategorii dziewiątej, w tym również należności o przyznane koszty postępowania i inne należności uboczne. W omawianym przypadku istnienie zabezpieczenia nie może pogorszyć sytuacji wierzyciela hipotecznego<sup>15</sup>.

Zawarte w art. 1025 § 3 zd. 3 k.p.c. odesłanie należności niezabezpieczonych hipoteką do kategorii dziesiątej dotyczy jedynie wierzyciela hipotecznego niebędącego wierzycielem egzekwującym, którego egzekwowany dłużnik jest dłużnikiem osobistym. Wierzyciel hipoteczny jest uczestnikiem postępowania egzekucyjnego z mocy prawa (art. 922 k.p.c.). Jeśli nie bierze aktywnego udziału w postępowaniu egzekucyjnym (nie przedkłada tytułu wykonawczego, żądając wszczęcia egzekucji z przedmiotu hipotek), nie jest wierzycielem egzekwującym, a co za tym idzie, nie można przysługujących mu należności zaspokajać w kategorii dziewiątej (należności wierzycieli, którzy prowadzili egzekucję). Stąd odesłanie do kategorii dziesiątej. Wierzyciele hipoteczni, którego egzekwowany dłużnik nie jest dłużnikiem osobistym, nie będzie uprawniony do zaspokojenia w kategorii dziesiątej pozostałych, nieobjętych zabezpieczeniem należności, ponieważ uprawnienie tego wierzyciela do zaspokojenia się

---

<sup>15</sup> I. K u n i c k i, *Podział sumy uzyskanej z egzekucji*, Sopot 1999, s. 116 i nast.



z rzeczy, która nie stanowiła własności jego dłużnika osobistego, wynika wyłącznie z hipoteki, a ta ogranicza się jedynie do obciążonej rzeczy w granicach zabezpieczenia (art. 68 i art. 69 u.k.w.h.).

Poprzedni stan prawny odmiennie regulował tę kwestię. W przypadku hipoteki zwykłej granicami zabezpieczenia objęte były wszystkie nieprzedawnione odsetki i przyznane koszty postępowania. W kategorii piątej koszty były zaspokajane do dziesiątej części kapitału, a odsetki za dwa lata przed przysądzeniem własności. Pozostałe koszty i odsetki były zatem objęte zabezpieczeniem, tyle że nie były zaspokajane w kategorii piątej, co uprawniało wierzyciela zaspokojenia tych należności w dalszej kategorii, były one bowiem objęte zabezpieczeniem. Obecnie zakres zabezpieczenia jest wyznaczany sumą zabezpieczenia. Poza tą sumą wierzyciel nie jest uprawniony do zaspokojenia swej wierzytelności z rzeczy stanowiącej własność dłużnika niebędącego jego dłużnikiem osobistym.

*Dr Zbigniew Woźniak – adiunkt na Uniwersytecie Zielonogórskim; sędzia Sądu Rejonowego w Nowej Soli.*