

GRZEGORZ WOLAK

WPLYW PRZEJĘCIA DŁUGU NA HIPOTEKĘ USTANOWIONĄ
PRZEZ DŁUŻNIKA NA UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM.
GŁOSA DO UCHWAŁY SĄDU NAJWYŻSZEGO
Z DNIA 28 MARCA 2019R.,
SYGN. AKT III CZP 90/18

TEZA

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

WPROWADZENIE

W glosowanej uchwale z dnia 28 marca 2019 r., III CZP 90/18¹, Sąd Najwyższy uznał, że: „Hipoteka ustanowiona przez dłużnika na użytkowaniu wieczystym nie wygasa z chwilą przejścia długu, gdy użytkowanie wieczyste zostało zbyte na rzecz osoby trzeciej (art. 525 k.c.)”. Została ona podjęta w sprawie z powództwa L.S. przeciwko P. w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej KW nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w N., wpisu hipoteki umownej zwykłej w kwocie 1 300 000 zł ustanowionej na rzecz pozwanego P. na prawie użytkowania wieczystego.

Dr hab. GRZEGORZ WOLAK, profesor WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej w Rzeszowie – Katedra Prawa Cywilnego i Prawa Pracy, ul. Cegielniana 14, 35-310 Rzeszów; e-mail: grzegorz.wolak@wspia.eu; <https://orcid.org/0000-0003-3636-8440>

¹ OSNC 2020, nr 2, poz. 16.

Teza tego judykatu jest prawidłowa i zasługuje na aprobatę. Problem prawny przedstawiony do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w trybie art. 390 k.p.c.² nie był dotąd przedmiotem jego wypowiedzi, mimo jego niewątpliwego znaczenia dla obrotu prawnego i praktyki orzeczniczej. Warto dlatego nie pozostawiać przedmiotowej uchwały Sądu Najwyższego bez komentarza.

STAN FAKTYCZNY

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

² Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy w Poznaniu brzmiało następująco: „Czy ograniczone prawo rzeczowe (hipoteka) ustanowione przez dłużnika, będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności wygasa w przypadku gdy dochodzi następnie do przejęcia długu, a w chwili tego przejęcia użytkownikiem wieczystym obciążonej nieruchomości jest już inna osoba, która nie wyraża zgody na dalsze trwania zabezpieczenia (art. 525 k.c.)?”.

STANOWISKO SĄDÓW

Sąd rejonowy oddalił powództwo uznając, że przewidzianej w art. 525 k.c. regule wygaśnięcia nie podlegają zabezpieczenia ustanowione przez dłużnika osobistego na własnej nieruchomości, zaś wymóg zgody nabywcy na dalsze trwanie hipoteki po przejęciu długu dotyczy jedynie zabezpieczeń dokonanych przez osoby trzecie.

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

Sąd Najwyższy nie podzielił tych argumentów sądu odwoławczego i stanął na stanowisku, że hipoteka ustanowiona przez dłużnika na użytkowaniu wieczystym nie wygasa z chwilą przejęcia długu, gdy użytkowanie wieczyste zostało zbyte na rzecz osoby trzeciej (art. 525 k.c.).

OCENA STANOWISKA SĄDU NAJWYŻSZEGO

Wierzytelność stanowiąca korelat długu może być przedmiotem zabezpieczenia osobistego bądź rzeczowego. W piśmiennictwie zasadnie zwraca się uwagę na to, że podmioty udzielające zabezpieczeń wierzytelności głównej nie są uczestnikami czynności przejęcia długu, nie mają więc wpływu na wybór osoby, która wstąpi w pozycję prawną aktualnego dłużnika. W konsekwencji zasada zachowania tożsamości całego zobowiązania po zmianie dłużnika, oparta na zgodnej woli stron uczestniczących w przejęciu długu, w odniesieniu do pobocznych stosunków prawnych wynikających z udzielonych zabezpieczeń nie może być zachowana. Ochronie interesu prawnego zabezpieczycieli służy dlatego norma prawna zawarta

w art. 525 k.c., w którym ustawodawca uzależnił od ich zgody dalsze trwanie zabezpieczeń wierzytelności po translatywnej zmianie dłużnika³.

Przepis art. 525 k.c. reguluje kwestię wpływu przejścia długu na byt zabezpieczeń wierzytelności. Stanowi, że jeżeli wierzytelność była zabezpieczona poręczeniem lub ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym przez osobę trzecią, poręczenie lub ograniczone prawo rzeczowe wygasa z chwilą przejścia długu, chyba że poręczyciel lub osoba trzecia wyrazi zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia. Chwila przejścia długu to moment zawarcia umowy o przejście długu, albo dzień wskazany w tej umowie jako dzień, z którym następuje przejście długu⁴.

Mimo że w przepisie art. 525 k.c. mowa jest o zabezpieczeniu w postaci poręczenia lub ograniczonego prawa rzeczowego, to jednak przewidziane w nim rozwiązanie winno mieć także *per analogiam* zastosowanie w odniesieniu do innych praw ustanowionych przez osobę trzecią w celu zabezpieczenia wierzytelności. Brak bowiem racjonalnych przesłanek do utrzymywania, w przypadku zmiany dłużnika, zabezpieczenia w postaci obligacyjnej gwarancji (bankowej)⁵, czy też rzeczowego przewłaszczenia (przelewu) na zabezpieczenie⁶. Sytuacja osób trzecich kreujących wskazane prawa jest przecież w zasadzie taka sama jak pozycja poręczyciela czy ustanawiającego ograniczone prawo rzeczowe (zastaw czy też hipotekę). Również i dla tej kategorii zabezpieczycieli nie jest obojętne kto jest odpowiedzialny za dług, który zabezpieczają. W przepisie tym wymieniono po prostu najpopularniejsze zabezpieczenia wierzytelności występujące w obrocie cywilnoprawnym w dacie wejścia w życie kodeksu cywilnego. W Polsce Ludowej gwarancje bankowe czy przewłaszczenia na zabezpieczenie bywały przecież rzadkością.

Z kolei stosownie do art. 519 § 1 k.c., osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (przejście długu). Przejście długu może

³ Zob. P. DRAPAŁA, *Zwalniające przejście długu a zabezpieczenia wierzytelności*, „Monitor Prawniczy” 1 (2002), s. 5-6.

⁴ Zob. np. L. STECKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, red. J. Winiarz, Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze 1980, s. 516; H. CIEPŁA, *Komentarz do art. 525*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna*, red. J. Gudowski, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer 2018 LEX/el., pkt 3.

⁵ Zob. np. G. TRACZ, *Część druga. Umowa gwarancji – próba konstrukcji prawnej. Rozdział V. Wygaśnięcie zobowiązania gwaranta*, [w:] *Umowa gwarancji ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji bankowej*, Kraków: Zakamycze 1998, s. 287, P. DRAPAŁA, *Rozdział IX. Przejście długu i przystąpienie do długu. § 56. Skutki prawne przejścia długu*, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 6. Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. A. Olejniczak Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2014, s. 1433, TENŻE *Zwalniające*, s. 5; W. KUROWSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534)*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer 2019, s. 1128.

⁶ Zob. np. J. GÓRCKI, *Niektóre następstwa i skutki umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Rejent” 4 (1997), s. 180; W. KUROWSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1128, DRAPAŁA, *Zwalniające*, s. 5 n.

nastąpić: 1) przez umowę między wierzycielem a osobą trzecią za zgodą dłużnika; oświadczenie dłużnika może być złożone którejkolwiek ze stron; 2) przez umowę między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela; oświadczenie wierzyciela może być złożone którejkolwiek ze stron; jest ono bezskuteczne, jeżeli wierzyciel nie wiedział, że osoba przejmująca dług jest niewypłacalna (§ 2). Chodzi tu o tzw. translatywne przejęcie długu, skoro zmiana dłużnika w odniesieniu do długu będącego przedmiotem umowy z art. 519 k.c. nie narusza tożsamości dotychczasowego zobowiązania. Przejęcie długu uregulowane w przepisach art. 519-525 k.c. określane bywa dlatego czasami jako zwalniające przejęcie długu, a to po to, by odróżnić je od kumulatywnego przejęcia długu. Od razu trzeba zaznaczyć, że przepis art. 525 k.c. nie odnosi się do kumulatywnego przystąpienia do długu, gdyż wtedy zabezpieczenia odnoszą się w dalszym ciągu do dotychczasowego dłużnika⁷. Poręczyciel, zastawnik lub właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką odpowiadają wówczas jedynie za niewykonanie zobowiązania przez pierwszego dłużnika⁸.

Przejęcie długu dokonujące się na podstawie umowy znamionują trzy cechy⁹:

- 1) sukcesja singularna osoby trzeciej w dług dłużnika – cecha ta odróżnia przejęcie długu od sukcesji uniwersalnej, jaką jest np. dziedziczenie (spadek obejmuje także długi);
- 2) zwolnienie z długu dotychczasowego dłużnika, co odróżnia tę umowę od umownego kumulatywnego przystąpienia do długu;
- 3) zachowanie tożsamości przejmowanego długu (odmiennie niż ma to miejsce w przypadku umowy nowacyjnej¹⁰).

Zwolnienie dotychczasowego dłużnika z długu powinno być w umowie przejęcia długu określone w sposób niebudzący wątpliwości. W przeciwnym wypadku nowego dłużnika należałoby uznać za współdłużnika solidarnego, a konsekwencje prawne takiej umowy oceniać jako tzw. kumulatywne przystąpienie do długu, a nie jego przejęcie¹¹.

⁷ Tak też K. ZAGROBELNY, *Komentarz do art. 525 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2017, s. 1103.

⁸ Tak trafnie np. CIEPŁA, *Komentarz do art. 525*, pkt 5.

⁹ Zob. np. E. ŁĘTOWSKA, *Rozdział XII. Przejście praw i obowiązków wynikających ze zobowiązań. §77. Przejęcie długu*, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. III, cz. 1, red. Z. Radwański, Wrocław: Ossolineum 1981, s. 922.

¹⁰ Tak trafnie np. Z. RADWAŃSKI, A. OLEJNICZAK, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2012, s. 375; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. akt II CK 129/04, OSP 2006, nr 2, poz. 19.

¹¹ Zob. np. G. KOZIEŁ, *Komentarz do art. 519 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna*, red. A. Kidyba, LEX/el. 2014, pkt 3; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 r., sygn. akt IV CKN 72/00, LEX nr 52648.

Naturę prawną przejęcia długu dobrze ujął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2002 r., II CKN 888/99¹², stwierdzając, że „z treści przepisu art. 519 § 1 k.c. wynika, że przejęcie długu polega na wstąpieniu osoby trzeciej na miejsce dłużnika. Dłużnik, na skutek przejęcia długu, zostaje zwolniony od obowiązku świadczenia wobec wierzyciela, a przejmujący dług, tzw. przejemca, staje się dłużnikiem wierzyciela. Przejęcie długu nie narusza treści istniejącego stosunku zobowiązaniowego, a jedynie powoduje zmianę osoby dłużnika. Następuje zatem sukcesja szczególna po stronie zobowiązanej do świadczenia. Przejmujący dług wstępuje we wszystkie obowiązki dotychczasowego dłużnika, które wynikają z umowy lub ustawy. Obowiązany jest więc do zapłacenia wierzycielowi należności, ponosi wobec niego odpowiedzialność za zwłokę, niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania”.

Umowa o przejęcie długu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (*ad solemnitatem*), na co jednoznacznie wskazuje art. 522 zd. 1 k.c. W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 1997 r., I ACa 897/97¹³, prawidłowo wskazano, że „umowa o przejęcie długu winna być pod rygorem nieważności zawarta na piśmie. Potwierdzenie uzgodnień ustnych w formie teleksowo-clarisowej nie może być utożsamiane z pisemną formą czynności prawnych”. Również w wypadku wymogu zgody wierzyciela na przejęcie długu jego oświadczenie woli w tym przedmiocie wymaga takiej samej formy, o czym stanowi art. 522 zd. 2 k.c. Jeżeli umowa o przejęcie długu nie została zawarta w formie pisemnej, to tym samym w myśl art. 522 k.c. umowa taka jest bezwzględnie nieważna, co z kolei skutkuje bezskutecznością zgody na zmianę dłużnika¹⁴.

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1979 r., III CZP 68/79¹⁵, przyjęto, że oświadczenie dłużnika zawierające jego zgodę na przejęcie długu nie wymaga już natomiast formy pisemnej pod rygorem nieważności i może być wyrażone w dowolnej formie, zgodnie z zasadą swobody formy oświadczenia woli z art. 60 k.c. Pogląd ten można by *prima facie* uznać za dyskusyjny, jeśli zważyć, że normę z art. 522 k.c. uważa się za swoiste *superfluum* ustawowe względem przepisu art. 63 § 2 k.c. Powyższe stanowisko judykatury należy jednak zaakceptować. Chociażby z uwagi na współistnienie norm z art. 63

¹² LEX nr 53307.

¹³ LEX nr 34068.

¹⁴ Tak trafnie Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 8 lipca 1999 r., sygn. akt I ACa 505/99, LEX nr 1681118.

¹⁵ OSNCP 1980, nr 4, poz. 67. Tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 1998 r., sygn. akt II CKN 825/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 18 oraz w wyroku z dnia 29 listopada 2005 r., sygn. akt III CK 302/05, LEX nr 466009 oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 lipca 2014 r., sygn. akt VI ACa 1644/13, LEX nr 1496532.

§ 2 i art. 522 zd. 2 k.c. uprawnione jest przyjęcie, iż nie istnieje wymóg formy szczególnej dla zgody dłużnika na zawarcie umowy o przejęcie długu.

W następstwie zawarcia ważnej umowy o przejęcie długu, uregulowanej w art. 519-525 k.c. dług o treści dotychczas istniejącej przechodzi na przejemcę, który co do zasady nie uzyskuje praw ubocznych zabezpieczających wierzytelność (poręczenie, hipoteka, zastaw). O tym, czy wierzytelność jest zabezpieczona poręczeniem lub ograniczonym prawem rzeczowym, decyduje przy tym chwila przejęcia długu¹⁶. Z uwagi na przedmiot glosowanej uchwały dalsze rozważania koncentrować się będą na przypadku, gdy wierzytelność zabezpieczona została poprzez ustanowienie hipoteki.

Nie budzą zastrzeżeń ogólne wywody Sądu Najwyższego dotyczące natury prawnej hipoteki jako jednej z form zabezpieczenia rzeczowego wierzytelności. Hipotekę może ustanowić dłużnik (co jest częstsze w praktyce) lub osoba trzecia na nieruchomości, użytkowaniu wieczystym wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie, stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (art. 65 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Jej przedmiotem może być także udział w dopiero co wymienionych prawach podmiotowych. Treść i istnienie hipoteki zależy od istnienia wierzytelności, którą zabezpiecza. Z zasady akcesoryjności hipoteki wynika, że jej wygaśnięcie w zasadzie, poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie (art. 94, 94¹, 95, 99 u.k.w.h.), związane jest z wygaśnięciem wierzytelności. Wierzyciel hipoteczny uprawniony jest do zaspokojenia swojej wierzytelności z obciążonej nieruchomości bez względu na to, kto stał się jej właścicielem (użytkownikiem wieczystym, podmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wierzycielem wierzytelności zabezpieczonej hipoteką) i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi dłużnika. Niedopuszczalne jest ograniczenie uprawnienia tych podmiotów do zbycia lub obciążenia przysługującego im prawa przed wygaśnięciem hipoteki (art. 72 u.k.w.h.). Skoro hipoteka może być ustanowiona dla zabezpieczenia własnego lub cudzego długu, to skutkuje to odpowiednio powstaniem odpowiedzialności osobistej i rzeczowej lub tylko rzeczowej, równoległej do odpowiedzialności osobistej. Zbycie prawa rzeczowego obciążonego hipoteką na rzecz osoby trzeciej powoduje zmianę po stronie dłużnej. Jeżeli zbywca był zarówno dłużnikiem osobistym jak i rzeczowym następuje wtedy rozszczępienie odpowiedzialności i pozostaje on nadal dłużnikiem osobistym.

Jak już było to wzmiankowane, dla poręczyciela, zastawnika, jak też podmiotu prawa obciążonego hipoteką nie jest obojętne, za czyj dług odpowiadają. Od tego przecież kto jest dłużnikiem głównym i jakim majątkiem odpowiada zależy od-

¹⁶ Zob. np. STECKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 516; CIEPLA, *Komentarz do art. 525 k.c.*, pkt 2.

powiedzialność tych właśnie osób. Decydujące dla udzielenia przez nich takiego zabezpieczenia jest zaufanie jakim obdarzają dłużnika poręczyciel, zastawnik, jak też osoba obciążająca swoje prawo hipoteką. Nie można ich dlatego zmuszać do odpowiadania wbrew ich woli za osoby, do których nie mają zaufania¹⁷. Ponadto w przypadku realizacji zabezpieczenia, dłużnik uboczny stanie się wierzycielem regresowym przejemcy długu¹⁸.

Ratio legis normy z art. 525 k.c. dobrze ujął w doktrynie P. Drapała. Jak wskazuje, zmiana dłużnika ma bezpośredni wpływ na prawdopodobieństwo zaktualizowania się obowiązku świadczenia osoby trzeciej ustanawiającej zabezpieczenie. Jest to szczególnie istotne dla zabezpieczycieli, których odpowiedzialność w stosunku do dłużnika głównego ma charakter równoległy. Wierzyciel zwykle kieruje wówczas swe roszczenie przeciw temu z podmiotów, który daje większą pewność zaspokojenia lub z którego majątku egzekucja będzie łatwiejsza. Dlatego też z punktu widzenia zabezpieczyciela istotne znaczenie ma to, kto jest aktualnie dłużnikiem głównym i jakim dysponuje majątkiem. Wstąpienie w dług główny przez podmiot będący w gorszej sytuacji majątkowej niż dłużnik pierwotny, zwiększa prawdopodobieństwo dochodzenia roszczenia od podmiotu udzielającego zabezpieczenia. Ponadto w ocenie tego autora, należy zauważyć, iż skutek spełnienia świadczenia poręczyciel, zastawca, dłużnik hipoteczny – co do zasady – wstępują w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.) i nabywają roszczenie przeciwko głównemu dłużnikowi. W związku z tym zwalniające przejęcie długu głównego wpływa na przyszły stosunek prawny powstający między zabezpieczycielem a nowym dłużnikiem. Zmiana dłużnika w podstawowym stosunku prawnym stanowi jednocześnie zmianę podmiotu zobowiązanego w przyszłym stosunku regresowym (w znaczeniu szerokim). Zatem przepis art. 525 k.c. ma na celu ochronę interesu prawnego zabezpieczyciela zarówno w ramach istniejącego już stosunku zobowiązaniowego, jak i w odniesieniu do stosunku prawnego, który powstanie wskutek *cessionis legis*¹⁹.

W tym kontekście nie powinno zaskakiwać, że z mocy przepisu art. 525 k.c. poręczenie, jak i prawa rzeczowe ograniczone (hipoteka, zastaw) ustanowione przez osobę trzecią tytułem zabezpieczenia wierzytelności, wygasają z chwilą przejęcia długu, chyba że poręczyciel lub osoba trzecia wyrazi zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia. Zgoda ta nie może być następcza, tzn. musi poprzedzać zawarcie umowy przejęcia długu, bądź być udzielona razem z zawarciem takiej umowy.

¹⁷ Zob. np. B. LUBKOWSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, red. Z. Resich [i in.], Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze 1972, s. 1237; ŁĘTOWSKA, *Rozdział XII*, s. 931-932.

¹⁸ Zob. np. ŁĘTOWSKA, *Rozdział XII*, s. 931-932.

¹⁹ Zob. DRAPAŁA, *Rozdział IX*, s. 1431; TENŻE *Zwalniające*, s. 5.

W przeciwnym wypadku dojdzie do wygaśnięcia tych praw *ex lege*. W przypadku umowy o przejęcie długu zawartej pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu zgoda ta nie może być wyrażona po nastąpieniu tego terminu lub po ziszczeniu się warunku²⁰. Jeśli poręczyciel, zastawca lub właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką wyrażą zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia dopiero po zawarciu umowy przejęcia długu, powstanie konieczność dokonania czynności niezbędnych do ustanowienia na nowo takich zabezpieczeń, w tym także spełnienia warunków odnoszących się do formy oświadczeń woli²¹. Jeśli idzie o formę oświadczenia woli poręczyciela oraz osoby ustanawiającej ograniczone prawo rzeczowe zabezpieczające wierzytelność, to należy uznać, iż oświadczenie tych osób o wyrażeniu zgody na dalsze trwanie zabezpieczenia nie wymaga formy szczególnej zastrzeżonej przez przepisy dla ustanowienia tych praw akcesoryjnych i może być udzielone w dowolny sposób. Nie ma tu zastosowania ani art. 522, ani art. 63 § 2 k.c.²², lecz art. 60 k.c. Innego zdania są np. L. Stecki²³ oraz H. Ciepla²⁴, którzy uważają, że zgoda na dalsze trwanie zabezpieczenia powinna być wyrażona przez poręczyciela, zastawnika czy właściciela nieruchomości w formie przewidzianej dla powstania stosunku zabezpieczenia (art. 245, 307 § 1, 876 § 1 k.c.).

W zgodzie z *ratio legis* art. 525 k.c. pozostaje zapatrywanie, zgodnie z którym zastaw jak i hipoteka nie wygasną jako skutek przejęcia długu:

1) w przypadku praw rzeczowych ograniczonych ustanowionych przez dłużnika²⁵. Jeżeli dłużnik ustanowi na swojej nieruchomości hipotekę zabezpieczającą kredyt bankowy, to przejęcie długu wynikającego z umowy kredytowej nie spowoduje wygaśnięcia hipoteki. Przejmujący dług staje się dłużnikiem osobistym,

²⁰ Tak trafnie ZAGROBELNY, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1102.

²¹ Tamże.

²² Tak np. ŁĘTOWSKA, *Rozdział XII*, s. 932; J. MOJAK, *Komentarz do art. 525 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 455-1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2015, Legalis/el., Nb 3; ZAGROBELNY, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1102; B. LACKORŃSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Zobowiązania*, red. K. Osajda, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2013, s. 983; M. GUTOWSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Art. 450-1088*, red. M. Gutowski, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2016, s. 267; KUROWSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1129, DRAPAŁA, *Rozdział IX*, s. 1435.

²³ STECKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 516.

²⁴ CIEPŁA, *Komentarz do art. 525 k.c.*, pkt 4.

²⁵ Tak też ŁĘTOWSKA, *Rozdział XII*, s. 931; ŁUBKOWSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1237; MOJAK, *komentarz do art. 525 k.c.*, Nb 4; ZAGROBELNY, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1102; G. WOŁAK, *Komentarz do art. 525 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2019, s. 1200.

natomiast hipoteka na nieruchomości dotychczasowego dłużnika pozostanie dalej zabezpieczeniem tej wierzytelności²⁶;

2) gdy przejemcą długu jest osoba, która ustanowiła zastaw bądź hipotekę²⁷. Fakt zawarcia umowy o przejęcie długu – jeśli kontrahenci inaczej nie postanowili – jest równoznaczny z wyrażeniem zgody na dalsze trwanie istniejącego już zabezpieczenia. W takim przypadku nie sposób przecież racjonalnie uzasadnić tezy, że z jednej strony osoba ta przyjmuje na siebie ciężar spełnienia świadczenia na rzecz wierzyciela, ponosząc przy tym odpowiedzialność osobistą za wykonanie zobowiązania, a z drugiej strony odżegnuje się od odpowiedzialności rzeczowej. W. Kurowski jest zdania, iż wątpliwe jest, by przejmującego dług uznawać wtedy na tle art. 525 k.c. za osobę trzecią. Nie jest zatem wymagane, by składał on w takim przypadku oświadczenie o wyrażeniu zgody na dalsze trwanie zabezpieczenia. Mimo jego braku, prawa te dalej będą zabezpieczały daną wierzytelność²⁸. W piśmiennictwie wyrażono też odmienne i chyba bardziej prawidłowe zapatrywanie co do możliwości formalnego traktowania przejemcy za osobę trzecią. Jego reprezentantem jest np. P. Drapała, który stoi na stanowisku, że translatywne przejęcie długu nie powoduje wygaśnięcia zabezpieczeń ustanowionych uprzednio przez przejemcę. Do chwili sukcesji w dług przejemca pozostaje poza głównym stosunkiem prawnym. Mógłby być więc uznany za osobę trzecią w rozumieniu przepisu art. 525 k.c., a ustanowione przez niego zabezpieczenie podlegałoby regule wygaśnięcia. W ocenie Drapały, oświadczenie woli, składane przez nowego dłużnika, przy zawarciu umowy przejęcia długu, obejmuje także dorozumianą zgodę na dalsze trwanie udzielonego przez niego zabezpieczenia. To swoiste domniemanie zgody może zostać wyłączone przez odpowiednie postanowienia zawarte w umowie przejęcia długu. Autor ten podkreśla też, iż po przejęciu długu w mocy pozostaną jedynie zabezpieczenia rzeczowe (zastaw, hipoteka, przewłaszczenie fiducyjne) ustanowione przez przejemcę. Niezależnie od woli nowego dłużnika wygasną natomiast stosunki poręczenia i gwarancji. Zabezpieczenia te ze swej istoty nie mogą być udzielone przez osobę, która wstąpiła w pozycję prawną dłużnika głównego²⁹. Także w głosowanej uchwale Sąd Najwyższy uznał, że jeżeli przejemca w chwili nabycia długu był już, w wyniku ustanowienia hipoteki na własnym prawie, dłużnikiem rzeczowym nadal trwa jego odpowiedzialność rzeczowa równoległe z powstałą odpowiedzialnością osobistą. Jakkolwiek w tym

²⁶ Tak też np. KUROWSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1128.

²⁷ Tak też LUBKOWSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1237; MOJAK, *Komentarz do art. 525 k.c.*, Nb 4; ZAGROBELNY, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1102; DRAPAŁA, *Zwalniające*, s. 5 n.; WOLAK, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1200.

²⁸ KUROWSKI, *Komentarz do art. 525 k.c.*, s. 1129.

²⁹ DRAPAŁA, *Zwalniające*, s. 5.

wypadku jest on osobą trzecią w rozumieniu art. 525 k.c., to jednak uprawnione jest przyjęcie, że przejmując dług w sposób dorozumiany wyraził zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia, chyba że strony postanowiły inaczej. Odmienny pogląd prowadziłby, zdaniem Sądu Najwyższego, do nieakceptowalnego wniosku, że przejemca zabezpieczonego długu, który wcześniej ustanowił zabezpieczenie, zwalnia się z mocy prawa z odpowiedzialności rzeczowej.

Istotą problemu prawnego występującego w sprawie, w której podjęta została przez Sąd Najwyższy omawiana uchwała (III CZP 90/18) było istnienie dalszej odpowiedzialności dłużnika rzeczowego w wypadku przejęcia długu, powodującego wstąpienie osoby trzeciej w miejsce dotychczasowego dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (art. 519 k.c.). Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy, skutki dokonanej w ten sposób translatywnej zmiany dłużnika zależą od powiązań istniejących w dotychczasowym stosunku podstawowym i prawnorzeczowym. I tak, gdy osoba zbywająca dług była zarówno dłużnikiem osobistym jak i rzeczowym dochodzi do powstania równoległej odpowiedzialności osobistej przejemcy i rzeczowej dotychczasowego dłużnika. Jeżeli zbywca był tylko dłużnikiem osobistym, a rzeczowym inna osoba, która umownie ustanowiła hipotekę na własnym prawie rzeczowym, zmiana dłużnika powoduje wygaśnięcie hipoteki z chwilą przejęcia, chyba że ta osoba wcześniej wyraziła zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia (art. 525 k.c.). Stan faktyczny i prawny w omawianej sprawie różnił się jednak od rozwiązań modelowych, gdyż podmiot o statusie zarówno dłużnika osobistego jak i rzeczowego, który uprzednio ustanowił zabezpieczenie hipoteczne własnego długu, zbył na rzecz różnych osób trzecich najpierw obciążone prawo rzeczowe, a następnie sam dług. Wątpliwość dotyczyła tego, czy wobec późniejszej zmiany dłużnika osobistego, trwa odpowiedzialność rzeczowa nabywcy obciążonego prawa, czy też ustaje ona w następstwie ewentualnego wygaśnięcia hipoteki na podstawie art. 525 k.c.

Analizując ten problem prawny, Sąd Najwyższy opowiedział się, co do zasady, za pierwszeństwem stosowania dyrektywy wykładni pierwszego stopnia, tj. wykładni językowej, dzielając w tym zakresie stanowisko orzecznictwa³⁰. W jego ocenie odstępstwo od powyższej reguły uzasadniają jedynie szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne³¹. Stanowisko to nie

³⁰ Zob. m.in. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 czerwca 1999 r., sygn. akt SK 12/98, OTK-A 1999, nr 5, poz. 90; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1987 r., sygn. akt III PZP 36/87, OSNC 1988, nr 2-3, poz. 23; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2007 r., sygn. akt III CZP 94/96, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 95; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1998 r., sygn. akt I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7.

³¹ Zob. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2004 r., sygn. akt III CZP 37/04, OSNC 2005, nr 3, poz. 42 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2005 r., sygn. akt I KZP 18/05, OSNKW 2005, nr 9, poz. 74.

wyduje się być prawidłowe. Kierując się dynamiczną teorią wykładni przepisów prawnych oraz uznając za przebrzmiały pogląd zgodnie z którym, jeśli znaczenie normy prawnej odkodowane w oparciu o dyrektywy wykładni językowej jest jasne, brak jest potrzeby sięgania po inne dyrektywy wykładni (*clara non sunt interpretanda*), uznać należy bowiem, że ustalenie znaczenia normy prawnej zawartej w przepisie prawnym nie może być dokonywane tylko w oparciu o argumenty wykładni językowej (gramatycznej). Co jest jasne, a co nie, okazuje się dopiero w wyniku przeprowadzonej wykładni, która powinna być dokonana z zastosowaniem wszystkich dyrektyw wykładni, które sterują tym procesem³². Właściwe byłoby dlatego odwoływać się do paremii *interpretatio cessat in claris* niż *clara sunt interpretanda*³³. Opierając się tylko na rozumieniu „bezpośrednim” (intuicyjnym) na podstawie samej kompetencji językowej użytkownika języka, nierzadko nie udałoby się uzyskać celów, jakie przyświecały ustawodawcy przy wprowadzaniu do porządku prawnego określonej normy. Założeniem podstawowym w procesie wykładni przepisów prawnych jest założenie językowej, socjotechnicznej, aksjologicznej i prakseologicznej racjonalności prawodawcy, zgodnie z którym racjonalny prawodawca wydając przepisy konsekwentnie kierował się określoną spójną wiedzą i uporządkowanymi ocenami, zmierzając do ustanowienia w formie tych przepisów zespołu norm mających służyć spowodowaniu optymalnego z punktu widzenia jego ocen i wiedzy stanu społeczeństwa (stosunków społecznych)³⁴. Nie miało to jednak wpływu na merytoryczną prawidłowość rozstrzygnięcia zawartego w tezie głosowanej uchwały.

Trzeba natomiast zgodzić się z Sądem Najwyższym, że przeciwko uznaniu, iż w wypadku przejęcia długu wygasa odpowiedzialność rzeczowa nabywcy prawa obciążonego hipoteką przez dłużnika osobistego, przemawia kilka argumentów.

Po pierwsze – przemawia za tym argument wykładni językowej art. 525 k.c. Zwrot „ustanowienie przez osobę trzecią” odwołuje się do czynności prawnej utworzenia zabezpieczenia przez inną osobę jak dłużnik, wyprzedzającej przejęcie długu. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy, rozszczępienie odpowiedzialności osobistej i rzeczowej dłużnika w następstwie zbycia prawa już obciążonego hipoteką następuje w chwili późniejszej jak ustanowienie zabezpieczenia. Nie budzi także zastrzeżeń stanowisko Sądu Najwyższego o potrzebie odróżniania dwóch terminów (kwestii), tj. ustanowienia hipoteki decydującego o powstaniu zabezpieczenia

³² Zob. np. Z. RADWAŃSKI, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2011, s. 66.

³³ Zob. Z. ZIEMBIŃSKI, *Rozdział 10. Wykładnia prawa i wnioski prawnicze*, [w:] A. REDELBACH, S. WRONKOWSKA, Z. ZIEMBIŃSKI, *Zarys teorii państwa i prawa*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1993, s. 205.

³⁴ Tamże, s.202.

i przejęcia długu przesądzającego o wygaśnięciu lub pozostawieniu zabezpieczenia. Ustanowienie i wygaśnięcie hipoteki są pojęciami prawnymi, obejmującymi kwalifikowany sposób powstania i ustania tego ograniczonego prawa rzeczowego. Przekonuje także argument o tym, że bezpieczeństwo obrotu przemawia przeciwko odstąpieniu w drodze wykładni przepisu stanowiącego szczególną podstawę wygaśnięcia hipoteki, od rygorystyki właściwego dla prawa rzeczowego.

Po drugie – zakres obowiązywania zasady wygaśnięcia zabezpieczeń doznaje, w myśl przepisu art. 525 k.c., trojakich ograniczeń. Dotyczą one rodzaju ustanowionych zabezpieczeń (wygasają przede wszystkim poręczenie, gwarancja, zastaw, hipoteka), źródła ich powstania (umowa) oraz podmiotu kreującego zabezpieczenie (osoba trzecia). Art. 525 k.c. powinien być dlatego wykładany ściśle (*exceptiones non sunt extendendae*). Przewidziana w nim reguła wygaśnięcia zabezpieczenia *ex lege* nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego, bowiem przepis dopuszcza możliwość jego pozostawienia na podstawie jednostronnej czynności prawnej dłużnika rzeczowego, dokonanej najpóźniej w chwili przejęcia długu. Jak nie bez racji wywiódł Sąd Najwyższy, w odniesieniu do czynności zabezpieczających przyczyna prawna przysporzenia na rzecz wierzyciela korzyści majątkowej w postaci ustanowienia prawa zabezpieczającego zawsze ma charakter *causa cavendi* (zabezpieczającej). Niemniej rzeczywistą podstawą dokonania tych czynności jest w wypadku zabezpieczenia własnego zobowiązania – stosunek prawny istniejący pomiędzy ustanawiającym zabezpieczenie dłużnikiem osobistym a wierzycielem, a zabezpieczenia zobowiązania osoby trzeciej, będącej dłużnikiem osobistym – wewnętrzny stosunek prawny istniejący pomiędzy nią a ustanawiającym zabezpieczenie. Wynika on najczęściej z więzi rodzinnych, osobistych, powiązań gospodarczych, uwzględnia sytuację faktyczną i prawną w chwili zobowiązania się do ponoszenia odpowiedzialności rzeczowej, zmierzając wolą stron do umocnienia roszczenia przeciwko dłużnikowi ze stosunku podstawowego. Jak już była o tym mowa, dla dłużnika, który odpowiada rzeczowo własnym majątkiem nie jest obojętne czyje zobowiązanie zabezpiecza i z kim będzie się rozliczał w przyszłości, gdyby wierzyciel wystąpił o zasądzenie wierzytelności hipotecznej i przeprowadził egzekucję z przedmiotu zabezpieczenia. Konstrukcja wygaśnięcia hipoteki powinna zatem służyć ochronie tylko takiego dłużnika rzeczowego, bowiem u podstaw jego odpowiedzialności leży szczególna relacja uzasadniająca ustanowienie zabezpieczenia na prawie własnym. Argumenty te tracą na znaczeniu i nie są aktualne wobec nabywcy prawa rzeczowego już obciążonego hipoteką.

Po trzecie – pominięcie zwrotu „ustanowiony przez osobę trzecią”, za czym w istocie opowiedział się sąd odwoławczy, podważałoby sens normy zawartej w art. 525 k.c., która ma służyć właśnie ochronie osoby trzeciej ustanawiającej zabezpieczenie wierzytelności. Ponadto w ramach wykładni językowo-logicznej przepisów

prawnych obowiązuje zakaz wykładni *per non est*. Polega on na odczytywaniu znaczenia wydzielonych do interpretacji fragmentów aktu normatywnego w sposób niepomijający poszczególnych składników tekstu³⁵. Negatywne następstwa takiej interpretacji (nieliczącej się z tym zakazem) uwidoczniły się właśnie w realiach sprawy, w której podjęta została glosowana uchwała. Dłużnik, który ustanowił hipotekę na użytkowaniu wieczystym wraz z budynkami i urządzeniami na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste zwolnił się od odpowiedzialności rzeczowej na skutek zbycia obciążonych nią praw. Następnie, wobec translatywnego przejęcia długu przez osobę trzecią, ustałaby nie tylko jego odpowiedzialność osobista, gdyż czynność zbycia prowadziłaby również do wygaśnięcia odpowiedzialności rzeczowej innego podmiotu, uniemożliwiając tym samym realizację zabezpieczenia. Czyniłoby to ochronę wierzyciela, w którego interesie ustanowiono np. hipotekę, iluzoryczną i podważało sens zabezpieczenia, z czym nie można się zgodzić. Zapewne nie o osiągnięcie takich celów chodziło ustawodawcy przy tworzeniu normy zawartej w przepisie art. 525 k.c. Na aprobatę zasługuje konstatacja Sądu Najwyższego, iż wiedza następcy dłużnika rzeczowego o obciążeniu nabytego prawa uzasadnia brak potrzeby udzielenia mu ochrony prawnej w wypadku dokonania zmian podmiotowych dotyczących dłużnika osobistego. Uprawnienie wierzyciela dokonania wyboru dłużnika, który ma zaspokoić wierzytelność, jest istotą konstrukcji równoległej odpowiedzialności osobistej i rzeczowej.

Po czwarte – argumentem na rzecz stanowiska forsowanego przez sąd odwoławczy nie może być także, jak prawidłowo wywiódł Sąd Najwyższy, odwołanie się do art. 248 k.c. oraz art. 68⁴ u.k.w.h. Przepisy te nie mogą zwłaszcza stanowić uzasadnienia dla przyjęcia tezy (wnioskowania) o ogólnym dążeniu ustawodawcy do zwiększenia zakresu ochrony dłużnika rzeczowego. Przepis art. 248 k.c. stanowi przecież, że do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi (§ 1). Jeżeli zmiana treści prawa dotyka praw osoby trzeciej, do zmiany potrzebna jest zgoda tej osoby. Oświadczenie osoby trzeciej powinno być złożone jednej ze stron (§ 2). Dotyczy on zatem zmiany treści istniejącego prawa rzeczowego, zatem jego zakresu przedmiotowego, a nie podmiotowego. Ponadto wprowadza wymóg nie tylko zgody obu stron wyrażonej w prawie przewidzianej formie, ale i wpisu do księgi wieczystej. Z kolei art. 68⁴ u.k.w.h. reguluje jedynie formę czynności dokonywania zmian

³⁵ Zob. np. J. WRÓBLEWSKI, *Rozdział 21. Wykładnia prawa*, [w:] W. LANG, J. WRÓBLEWSKI, S. ZAWADZKI, *Teoria państwa i prawa*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe 1979, s. 401; ZIEMBIŃSKI, *Rozdział 10*, s. 205; A. KOTOWSKI, *Z problematyki metody interpretacji językowo-logicznej – uwagi na gruncie dekodowania znaczenia prawnokarnego*, „Prokuratura i Prawo” 6 (2015), s. 121.

przedmiotowych zwiększających zakres zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Stanowi, że na zmianę waluty zabezpieczonej wierzytelności oraz inne zmiany zabezpieczonej wierzytelności w drodze czynności prawnej zwiększające zakres zaspokojenia z nieruchomości obciążonej wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości, jeżeli nie jest on dłużnikiem osobistym. Oświadczenie właściciela nieruchomości powinno być złożone którejkolwiek ze stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności (ust. 1). Zmiany zabezpieczonej wierzytelności, o których mowa w ust. 1, są bezskuteczne w stosunku do właściciela nieruchomości, dopóki nie wyraził na nie zgody (ust. 2).

KONKLUZJA

Rekapitułując, tylko *prima facie* uprawnione wydawać się może stwierdzenie, że ograniczone prawo rzeczowe (hipoteka) ustanowione przez dłużnika, będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności wygasa w przypadku gdy dochodzi następnie do przejęcia długu, a w chwili tego przejęcia użytkownikiem wieczystym obciążonej nieruchomości jest już inna osoba, która nie wyraża zgody na dalsze trwanie zabezpieczenia. W rzeczywistości jednak prawidłowe jest odmienne zapatrywanie, wyrażone przez Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale, zgodnie z którym dłużnik, który nabył prawo obciążone hipoteką ustanowioną przez dłużnika osobistego na zabezpieczenie jego własnego długu, „wstępuje” w sytuację prawną zbywcy, a następcze przejęcie przez osobę trzecią długu zbywcy nie skutkuje zwolnieniem go z odpowiedzialności rzeczowej. Przemawia za nim nie tylko argument wykładni językowej, ale także funkcjonalnej (celowościowej).

BIBLIOGRAFIA

ŹRÓDŁA PRAWA

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. z 2019, poz. 1145.

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2018, poz. 1916.

ORZECZNICTWO

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 czerwca 1999 r., sygn. akt SK 12/98, OTK-A 1999, nr 5, poz. 90.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1979 r., sygn. akt III CZP 68/79, OSNCP 1980, nr 4, poz. 67.

- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1987 r., sygn. akt III PZP 36/87, OSNC 1988, nr 2-3, poz. 23.
- Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2004 r., sygn. akt III CZP 37/04, OSNC 2005, nr 3, poz. 42.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2005 r., sygn. akt I KZP 18/05, OSNKW 2005, nr 9, poz. 74.
- Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2007 r., sygn. akt III CZP 94/96, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 95.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2019 r., sygn. akt III CZP 90/18, OSNC 2020, nr 2, poz. 16.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1998 r., sygn. akt I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 1998 r., sygn. akt II CKN 825/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 18.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 r., sygn. akt IV CKN 72/00, LEX nr 52648.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 888/99, LEX nr 53307.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. akt II CK 129/04, OSP 2006, nr 2, poz. 19.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2005 r., sygn. akt III CK 302/05, LEX nr 466009.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 1997 r., sygn. akt I ACa 897/97, LEX nr 34068.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 lipca 1999 r., sygn. akt I ACa 505/99, LEX nr 1681118.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 8 lipca 2014 r., sygn. akt VI ACa 1644/13, LEX nr 1496532.

LITERATURA

- CIEPLA Helena: Komentarz do art. 525 k.c., [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, red. J. Gudowski Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer 2018, LEX/el.
- DRAPAŁA Przemysław: Rozdział IX. Przejęcie długu i przystąpienie do długu. § 56. Skutki prawne przejęcia długu, [w:] System Prawa Prywatnego. Tom 6. Prawo zobowiązań – część ogólna, red. A. Olejniczak, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2014, s. 1419-1435.
- DRAPAŁA Przemysław: Zwalniające przejęcie długu a zabezpieczenia wierzytelności, *Monitor Prawniczy* 1 (2002), s. 5-6.
- GÓRECKI Jacek: Niektóre następstwa i skutki umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, *Rejent* 4 (1997), s. 163-183.
- GUTOWSKI Maciej: Komentarz do art. 525 k.c., [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Art. 450-1088, red. M. Gutowski, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2016, s. 267-268.
- KOTOWSKI Artur: Z problematyki metody interpretacji językowo-logicznej – uwagi na gruncie dekodowania znaczenia prawno-karnego, *Prokuratura i Prawo* 6 (2015), s. 101-134.
- KOZIEŁ Grzegorz: Komentarz do art. 519 k.c., [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna, red. A. Kidyba, LEX/el. 2014.
- KUROWSKI Witold: Komentarz do art. 525 k.c., [w:] Kodeks cywilny, Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534), red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa: Wydawnictwo Wolters Kluwer 2019, s. 1127-1129.
- LACKOROŃSKI Bogusław: Komentarz do art. 525 k.c., [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Zobowiązania, red. K. Osajda, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2013, s. 983.

- ŁĘTOWSKA Ewa: Rozdział XII. Przejście praw i obowiązków wynikających ze zobowiązań. § 77. Przejęcie długu, [w:] System Prawa Cywilnego, t. III, cz. 1, red. Z. Radwański, Wrocław: Osolineum 1981, s. 893-943.
- ŁUBKOWSKI Bronisław: Komentarz do art. 525 k.c., [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, red. Z. Resich [i in.], Warszawa: Wydawnictwa Prawnicze 1972, s. 1237.
- MOJAK Jan: Komentarz do art. 525 k.c., [w:] Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 455-1088. Przepisy wprowadzające, red. K. Pietrzykowski, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2015, Legalis/el.
- RADWAŃSKI Zbigniew, OLEJNICZAK Adam: Zobowiązania – część ogólna, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2012.
- RADWAŃSKI Zbigniew: Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2011.
- STECKI Leopold: Komentarz do art. 525 k.c., [w:] Kodeks cywilny z komentarzem, red. J. Winiarz, Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze 1980, s. 516.
- TRACZ Grzegorz: Część druga. Umowa gwarancji – próba konstrukcji prawnej. Rozdział V. Wygaśnięcie zobowiązania gwaranta, [w:] Umowa gwarancji ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji bankowej, Kraków: Wydawnictwo Wolters Kluwer 1998, s. 284-293.
- WOLAK Grzegorz: Komentarz do art. 525 k.c., [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. M. Załucki, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2019, s. 1199-1201.
- WRÓBLEWSKI Jerzy: Rozdział 21. Wykładnia prawa, [w:] Wiesław LANG, Jerzy Wróblewski, Sylwester Zawadzki, Teoria państwa i prawa, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe 1979, s. 394-410.
- ZAGROBELNY Krzysztof: Komentarz do art. 525 k.c., [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck 2017, s. 1102-1103.
- ZIEMBIŃSKI Zygmunt: Rozdział 10. Wykładnia prawa i wnioski prawnicze, [w:] Andrzej REDELBACH, Sławomira WRONKOWSKA, Zygmunt ZIEMBIŃSKI, Zarys teorii państwa i prawa, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1993, s. 186-217.

WPLYW PRZEJĘCIA DŁUGU NA HIPOTEKĘ USTANOWIONĄ PRZEZ DŁUŻNIKA
NA UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM. GŁOSA DO UCHWAŁY SĄDU NAJWYŻSZEGO
Z DNIA 28 MARCA 2019 ROKU, SYGN. AKT III CZP 90/18

Streszczenie

W glosie do uchwały z dnia 28 marca 2019 r., III CZP 90/18, autor zaaprobował stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w jej tezie, zgodnie z którym hipoteka ustanowiona przez dłużnika na użytkowaniu wieczystym nie wygasa z chwilą przejścia długu, gdy użytkowanie wieczyste zostało zbyte na rzecz osoby trzeciej (art. 525 k.c.). Przemawia za nim nie tylko wzgląd na argument wykładni językowej, ale także funkcjonalnej (celowościowej). Ponadto odwołanie się do przepisów zwiększających ochronę dłużnika rzeczowego poprzez wprowadzenie wymogu uzyskania jego zgody na zmiany zabezpieczonej wierzytelności, tj. art. 248 k.c. oraz art. 68⁴ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece również nie pozwala uznać za słuszne przeciwnego zapatrywania, za którym opowiadał się sąd odwoławczy.

Słowa kluczowe: użytkowanie wieczyste; hipoteka; przejście długu; wygaśnięcie zabezpieczenia wierzytelności

THE IMPACT OF TAKEOVER OF DEBT ON THE MORTGAGE ESTABLISHED
BY THE DEBTOR ON PERPETUAL USUFRUCT.
GLOSS TO THE DECISION OF THE SUPREME COURT
OF 28 MARCH 2019, III CZP 90/18

Summary

In the gloss to the decision of 28 March 2019, III CZP 90/18, the author expressed his approval for the opinion of the Supreme Court included in its thesis according to which the mortgage established by the debtor on perpetual usufruct does not expire at the time the debt is taken over when perpetual usufruct has been sold to a third party (art. 525 of the Civil Code). This is supported not only by the argument of linguistic but also functional (teleological) interpretation. Moreover, reference to provisions increasing the protection of the property debtor by introducing the requirement to obtain his consent to change the secured receivables, i.e. art.248 of the Civil Code and art.68⁴ of the Land and Mortgage Register Act dated 6 July 1982, neither allows to consider the opposite view to be correct, which the appeal court was in favour of.

Key words: perpetual usufruct; mortgage; debt takeover; expiry of collateral for receivables