

**CHARAKTER WPISU HIPOTEKI DO KSIĘGI WIECZYTEJ PRZY SUBROGACJI  
USTAWOWEJ – GŁOSA – II CSK 548/10**

Do skutków wstąpienia *ex lege* w prawa zaspokojonego wierzyciela stosuje się odpowiednio przepisy o przelewie wierzytelności, a w szczególności art. 509 § 2 Kodeksu cywilnego<sup>1</sup>. Zarówno cel instytucji podstawienia w postaci utrwalenia, wzmocnienia sytuacji prawnej osoby trzeciej wstępującej w prawa zaspokojonego wierzyciela, jak i możliwość stosowania do subrogacji ustawowej przepisów o cesji wierzytelności powoduje, że użyty w art. 95 ust. 5 Prawa bankowego<sup>2</sup> zwrot „przeniesienie hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej” odnosi się do przeniesienia hipoteki w przypadku subrogacji ustawowej. **Warunkiem uzyskania hipoteki przez osobę trzecią, spłacającą wierzyciela, jest dopełnienie wymagań niezbędnych do jej przejścia. Niezbędny jest zatem wpis hipoteki do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny.**

**1. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2011 r. (II CSK 548/10)**

Problematyka przeniesienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność przy nabyciu tej wierzytelności *ex lege* oraz charakteru ujawnienia tego zdarzenia w treści księgi wieczystej budzi liczne kontrowersje. W szczególności późniejsze ze wskazanych zagadnień, ze względu na swój ładunek formalny, wydaje się często pomijane w orzecznictwie, co owocuje bezrefleksyjnym przyjęciem konstytutywnego charakteru wpisu zmiany hipoteki w związku z subrogacją. Co więcej, wskazany problem poruszany w niniejszej glosie ma nie tylko znaczenie teoretyczne, ale i praktyczne istotne z punktu widzenia obrotu prawnego, przede wszystkim

---

\* Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa, e-mail: lpierwienis@gmail.com.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459) – dalej: k.c.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876) – dalej: p.b.

w zakresie postępowań wieczystoksięgowych. Zasadne wydaje się więc przeanalizowanie stanowiska Sądu Najwyższego w wyroku będącym przedmiotem niniejszej glosy, który stanowi jedno z nielicznych orzeczeń, gdzie wskazane wyżej zagadnienia zostały poruszone. Analiza dotyczyć będzie głównie rozróżnienia instytucji przelewu wierzytelności i podstawienia, akcesoryjności jako cechy zabezpieczenia hipotecznego i wreszcie charakteru wpisu zmiany hipoteki w związku z subrogacją.

## **2. Stan faktyczny i stanowisko sądów orzekających w sprawie**

Na podstawie umowy z dnia 29 września 1993 r. Powszechny Bank Kredytowy S.A. w W. (dalej: PBK S.A. w W.) udzielił P.P.H.W.E.I. sp. z o.o. (dalej: spółka) w Z. kredytu inwestycyjnego w kwocie 1 000 000 zł. Zabezpieczeniem spłaty kredytu było m.in. poręczenie udzielone przez Waldemara L. (pozwanego) oraz hipoteka na należącej do małżonków Jerzego i Marzenny K. (powodów) nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Zgierzu. W dniu 17 listopada 1993 r. Sąd Rejonowy wpisał hipotekę w wysokości 1 000 000 zł na rzecz PBK S.A. w W.

Ze względu na niespłacenie kredytu PBK S.A. w W. wystąpił do poręczyciela Waldemara L. o zapłatę. Waldemar L. dokonał spłaty kredytu w wysokości 414.000 zł. W dniu 9 lutego 2007 r. bank BPH S.A. w K. (jako następcą prawny PBK S.A. w W.) wystawił zaświadczenie o stanie zadłużenia wynikającego z umowy kredytowej oraz o dokonaniu przez Waldemara L. spłaty w wysokości 414.000 zł z tytułu należności głównej. Jednocześnie BPH S.A. w K. oświadczył, że w związku ze spłatą przez poręczyciela wchodzi on, do wysokości dokonanej zapłaty, w prawa wierzyciela. Jako podstawę prawną zaświadczenia wskazał art. 95 p.b.

W dniu 15 maja 2007 r. Waldemar L. złożył wniosek do Sądu Rejonowego o zmianę treści hipoteki zwykłej w kwocie 1 000 000 zł przez wpisanie, że hipoteka przysługuje Bankowi do kwoty 586 000 zł oraz Waldemarowi L. do kwoty 414 000 zł. W dniu 16 sierpnia 2007 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu dokonał w księdze wieczystej nr (...) wpisu hipoteki w wysokości 414 000 zł na rzecz Waldemara L. z tytułu kredytu udzielonego

spółce. Jednocześnie, Sąd zmniejszył kwotę hipoteki ustanowionej na rzecz Banku do kwoty 586 000 zł.

Pozwem z dnia 17 stycznia 2008 r. Waldemar L. wniósł o zasądzenie od Jerzego K., Marzenny K. i spółki kwoty 414 000 zł tytułem zwrotu części spłaconego kredytu. Natomiast w pozwie z dnia 20 października 2008 r., skierowanym przeciwko Waldemarowi L., małżonkowie Jerzy i Marzenna K. wnieśli, by w dziale IV księgi wieczystej nr (...), wykreślić wpis o treści „hipoteka w wysokości 414.000 zł na rzecz Waldemara L. z tytułu kredytu udzielonego na działalność gospodarczą »P.P.H.W.E.I.«, spółki z o.o. (...)”.

Sąd Rejonowy uznał, że stan ujawniony w przedmiotowej księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Przyjął, że Waldemar L. wskutek zapłaty na rzecz BPH S.A. w K. kwoty 414 000 zł, spłacił częściowo dług powodów, za który odpowiadał osobiście jako poręczyciel, a w konsekwencji wszedł, na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 k.c., w prawa zaspokojonego wierzyciela, nabywając, wraz ze spłaconą wierzytelnością, zabezpieczającą ją hipotekę ustanowioną na nieruchomości powodów. W związku z tym, Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 2 czerwca 2009 r. oddalił powództwo małżonków Jerzego i Marzenny K. przeciwko Waldemarowi L.

Wskutek wniesionej apelacji, Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem z dnia 20 stycznia 2010 r. oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Rejonowego, uznając za niezasadne zarzuty naruszenia art. 518 § 1 pkt 1 k.c. oraz art. 95 ust. 1, 3, 4 i 5 p.b. Sąd Okręgowy uznał, że do oceny skutków wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela można odpowiednio stosować przepisy k.c. o przelewie wierzytelności, w tym art. 509 § 2 k.c., który stanowi o przejściu praw związanych z wierzytelnością. Wskazał, że szczególne zasady dokonywania wpisów hipoteki przewidziane w art. 95 ust. 1–4 p.b. stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej.

W skardze kasacyjnej powód Jerzy K. wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez nakazanie wykreślenia wpisu hipoteki. Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 1 czerwca 2011 r. oddalił skargę kasacyjną.

Zasadniczymi problemami rozstrzyganymi w niniejszej sprawie przez Sąd Najwyższy są konsekwencje zastosowania konstrukcji subrogacji ustawowej (podstawienia, czy też *cessio legis*), o której mowa w art. 518 k.c., w zakresie przeniesienia praw akcesoryjnych związanych z wierzytelnością (w niniejszej sprawie hipoteki zabezpieczającej wierzytelność bankową). Należy przypomnieć, iż subrogacja polega na tym, że w sytuacjach wskazanych w przepisie osoba trzecia, spłacając wierzyciela, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty<sup>3</sup>. Innymi słowy, w strukturze stosunku zobowiązaniowego **osoba trzecia spłacająca wierzyciela zajmuje jego miejsce**. Nabycie wierzytelności albo jej części w trybie art. 518 k.c. ma zatem charakter translatywny, pochodny i następuje z mocy prawa z chwilą dokonania zapłaty. Wypada również podkreślić, że nabycie wierzytelności ma charakter translatywny także w przypadku częściowej spłaty wierzyciela i nabycia części wierzytelności<sup>4</sup>. W przypadku subrogacji ustawowej sytuacja prawna dłużnika nie ulega zmianie, dłużnikowi przysługują przeciwko nowemu wierzycielowi wszystkie zarzuty, które mógł podnieść przeciwko pierwotnemu wierzycielowi<sup>5</sup>.

Sąd Najwyższy, w orzeczeniu będącym przedmiotem niniejszej glosy wskazał, iż kluczowe znaczenie mają dwie kwestie. Pierwsza związana jest z możliwością odpowiedniego zastosowania do instytucji podstawienia przepisów o przelewie wierzytelności, w szczególności art. 509 § 2 k.c., przewidującego przejście na nabywcę praw związanych z wierzytelnością. Druga zaś dotyczy art. 95 ust. 5 p.b. i wymaga udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy zbycie wierzytelności bankowej skutkującej przeniesieniem hipoteki obejmuje przypadek subrogacji ustawowej.

Należy zauważyć, że o ile rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego, zdaniem autora niniejszej glosy, jest prawidłowe, to jednak uzasadnienie Sądu w kwestiach dotyczących podobieństwa instytucji przelewu i podstawienia oraz brak uzasadnienia w przypadku wymogów związanych

---

<sup>3</sup> K. Zagrobelny, *Komentarz do art. 518 [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2015.

<sup>4</sup> P. Sobolewski, *Komentarz do art. 518 [w:] Kodeks Cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część Ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.

<sup>5</sup> Tamże.

z przeniesieniem hipoteki przy zastosowaniu subrogacji (charakter wpisu hipoteki do księgi wieczystej) budzą wątpliwości i zastrzeżenia.

Niemniej, wymaga podkreślenia, iż na gruncie zaistniałego stanu faktycznego, gdzie pozwany (beneficjent podstawienia) dokonał już zmiany wpisu w księdze wieczystej, rozważania przedstawione poniżej, dotyczące charakteru wpisu hipoteki do księgi wieczystej, będą miały charakter hipotetyczny. Wydaje się jednak, iż brak uzasadnienia Sądu Najwyższego zastąpiony prostym stwierdzeniem, iż warunkiem uzyskania hipoteki przez osobę trzecią, splacającą wierzyciela, jest wpis hipoteki do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny, nie jest przekonujący. W związku z tym, kwestia tego czy subrogacja znosi wszelkie, zarówno ustawowe, jak i umowne ograniczenia związane z przelewem wierzytelności, w tym np. konstytutywny charakter wpisu hipoteki na rzecz nowego wierzyciela w przypadku wierzytelności hipotecznej, pozostaje jak najbardziej aktualna i nierozstrzygnięta. Abstrakcyjny zaś charakter poruszanego problemu nie wpływa, w przekonaniu autora niniejszej glosy, na jego wagę.

### 3. Analiza prawna stanowiska Sądu Najwyższego

Jak wyżej wskazano w uzasadnieniu do wyroku Sąd Najwyższy skoncentrował swoje rozważania głównie na ocenie, czy do subrogacji ustawowej można odpowiednio stosować przepisy regulujące instytucję przelewu oraz czy zbycie wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipoteką ma takie samo zastosowanie w przypadku subrogacji jak i przelewu.

W niniejszej sprawie, Sąd Najwyższy rozstrzygał o szczególnym przypadku subrogacji, o którym mowa w art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Przepis ten wskazuje, że podstawienie dotyczy osoby trzeciej, która płaci cudzy dług, za który jest odpowiedzialna osobiście albo pewnymi przedmiotami majątkowymi. **Istotne jest tu zastrzeżenie, że zapłata ma dotyczyć cudzego długu.** Chodzi więc o poręczyciela (splaca on dług formalnie własny, ale materialnie cudzy)<sup>6</sup>, który co prawda względem wierzyciela odpowiada jak współdłużnik solidarny (art. 881 k.c.), to jednak splacając

<sup>6</sup> A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela*, Kraków 2000, s. 55–57.

wierzyciela, wstępuje w jego miejsce i nabywa spleconą wierzytelność. W konsekwencji staje się wierzycielem głównego dłużnika.

Sąd Najwyższy prawidłowo wskazał podstawowy cel instytucji podstawienia, to jest zabezpieczenie interesów osoby trzeciej, która dokonując spłaty wierzyciela doprowadza do wygaśnięcia długu do wysokości dokonanej zapłaty. Następnie Sąd Najwyższy prawidłowo podkreślił jedną z cech odróżniających subrogację od przelewu, mianowicie, iż w przypadku subrogacji osoba trzecia nabywa spleconą wierzytelność tylko w takim zakresie, w jakim spłaciła wierzyciela, tj. w zakresie rzeczywistego zaspokojenia. Przelew wierzytelności prowadzi zaś do nabycia przez cesjonariusza całej wierzytelności. Innymi słowy, cesjonariusz może domagać się od dłużnika całej sumy bez względu na to, ile dawnemu wierzycielowi zapłacił<sup>7</sup>.

Jednakże to nie jedyna różnica pomiędzy subrogacją a przelewem. Charakterystyczne dla subrogacji jest również to, że wierzytelność nabyta z mocy prawa pod tytułem szczególnym przez osobę trzecią wskutek częściowej zapłaty, musi ustąpić pierwszeństwa wierzytelności pozostałej przy dawnym wierzycielu<sup>8</sup>. Skutki tego zastrzeżenia przejawiają się m.in. w postępowaniu egzekucyjnym. Natomiast samo nabycie wierzytelności następuje z chwilą dokonania zapłaty<sup>9</sup>, zatem wskutek jednostronnej czynności osoby trzeciej. Przy czym, mimo wyraźnego brzmienia przepisu nie zawsze będzie odnosiło się to do zapłaty. Nie jest wykluczone, że za zgodą wierzyciela będzie jej równoważne np. *datio in solutum*<sup>10</sup>.

Można zatem wywnioskować, iż **subrogacja jest instytucją odmienną od przelewu**. Następuje w innych okolicznościach, może służyć do realizacji innych celów. Wobec braku subrogacji sama zapłata prowadziłaby bowiem do wygaśnięcia długu, natomiast osobie trzeciej przysługiwałyby jedynie roszczenia wynikające z treści stosunku,

<sup>7</sup> Wyrok SN z dnia 25 lutego 2005 r., II CK 440/04 (Lex nr 175415).

<sup>8</sup> J. Mojak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. 2, Warszawa 2005, s. 162.

<sup>9</sup> L. Stecki [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, red. J. Winiarz, t. 1, Warszawa 1989, s. 528.

<sup>10</sup> K. Zagrobelny, *Komentarz do art. 518 [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2015.

usprawiedliwiającego jej dokonanie, ewentualnie z bezpodstawnego wzbogacenia<sup>11</sup>.

Jednakże, niezależnie od powyższych cech różnicujących subrogację od przelewu, art. 518 k.c. nie rozstrzyga dalszych kwestii związanych ze zmianą wierzyciela, co zostało słusznie dostrzeżone przez Sąd Najwyższy. W szczególności **przepis dotyczący subrogacji nie reguluje sytuacji praw akcesoryjnych zabezpieczających daną wierzytelność**, co stanowiło problem w sprawie będącej przedmiotem analizy Sądu Najwyższego. W związku z powyższym, w niniejszej sprawie Sąd Najwyższy, biorąc pod uwagę podobieństwo przelewu i subrogacji wskazane w orzecznictwie oraz w doktrynie<sup>12</sup>, stwierdził, iż do skutków wstąpienia *ex lege* w prawa zaspokojonego wierzyciela stosuje się odpowiednio przepisy o cesji, w szczególności art. 509 § 2 k.c., który stanowi o prawach nabywanych wraz z przeniesioną wierzytelnością.

Podstawowy argument Sądu Najwyższego za zastosowaniem do subrogacji przepisów o przelewie opierał się na celu instytucji podstawienia. Zdaniem Sądu Najwyższego, subrogacja ma na celu utrwalenie praw osoby trzeciej względem dłużnika w związku z wykonaniem świadczenia, które na nim ciąży. Tym samym w opinii sądu, gdyby osoba trzecia splacająca wierzyciela (np. poręczyciel, zastawca) nie miała możliwości nabycia wraz z wierzytelnością zabezpieczających ją praw (hipoteki albo zastawu), uzyskana wierzytelność mogłaby nie mieć dla niej większego znaczenia, co ujawniłoby się w przypadku niewypłacalności dłużnika.

Ponadto w przeciwieństwie do cech rozróżniających przedmiotowe instytucje prawa cywilnego, sąd wskazał również kilka dodatkowych cech wskazujących na ich podobieństwo. Między innymi podkreślił, iż obie instytucje stanowią formy sukcesji wierzytelności pod tytułem szczególnym. Obie instytucje zostały uregulowane w tym samym dziale Kodeksu cywilnego. Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela powoduje, podobnie jak przelew, jedynie przejście dotychczasowej wierzytelności

<sup>11</sup> E. Łętowska [w:] *System prawa cywilnego*, red. Z. Radwański, t. 3, Ossolineum 1981, s. 918.

<sup>12</sup> Wyrok SN z dnia 1 czerwca 2011 r., II CSK 548/10 (Legalis); J. Mojak [w:] *Kodeks...*, s. 167 G. Koziel [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania*, red. A. Kidyba, t. 3, Warszawa 2010, s. 800; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, Warszawa 2010, s. 376; K. Zagrobelny [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2011, s. 957.

na nowego wierzyciela, a więc zmianę osób uczestniczących w stosunku zobowiązaniowym po stronie czynnej. Jak również fakt, iż wierzytelność na skutek jej splacenia przy subrogacji nie wygasa, lecz trwa nadal, a zatem skutek podstawienia jest podobny, jak przy cesji wierzytelności.

Biorąc pod uwagę obecny stan prawny, w tym brak przepisów regulujących sytuację praw akcesoryjnych zabezpieczających daną wierzytelność, należy pozytywnie ocenić stanowisko Sądu Najwyższego w tym zakresie. Byłoby nierozsądne bowiem twierdzić, iż dana wierzytelność zabezpieczona hipoteką przechodzi na drugi podmiot w wyniku podstawienia bez istniejących na niej zabezpieczeń. Przemawia za tym, poza argumentami słusznie wskazanymi przez Sąd Najwyższy, charakter samej hipoteki. Zgodnie z art. 79 ust. 1 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>13</sup>: „W razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej”. Następnie w ust. 2 tego przepisu ustawa wskazuje, iż „Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza”. Wyżej wskazany przepis wskazuje na podstawową cechę zabezpieczenia hipotecznego, mianowicie akcesoryjność. **Hipoteka jest prawem akcesoryjnym związanym z wierzytelnością, którą zabezpiecza**<sup>14</sup>. Nawiązując do wskazanego wyżej art. 79 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. oraz biorąc pod uwagę fakt nieuregulowania konsekwencji subrogacji dla praw akcesoryjnych, należy stwierdzić, iż hipoteka jako prawo akcesoryjne przechodzi wraz z wierzytelnością. Poszukując zaś podstawy prawnej dla przedmiotowego przejścia zabezpieczenia, słusznie Sąd Najwyższy wskazał na art. 509 § 2 k.c., który statuuje, iż wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa.

Jak można zauważyć, analiza Sądu Najwyższego, choć uproszczona w zakresie relacji pomiędzy subrogacją a przelewem, jest prawidłowa i nie powinna budzić większych wątpliwości. Jednakże, w swoich rozważaniach Sąd Najwyższy odniósł się również do charakteru wpisu hipoteki do księgi wieczystej przy subrogacji ustawowej. Przypomnieć należy,

<sup>13</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007) – dalej: u.k.w.h.

<sup>14</sup> S. Kostecki [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2017.

iż w sprawie będącej przedmiotem niniejszej glosy pozwany Waldemar L. złożył wniosek o zmianę treści hipoteki, a Sąd Rejonowy w Zgierzu dokonał wpisu zgodnego z wnioskiem. Tym samym kwestia charakteru wpisu hipoteki do księgi wieczystej przy subrogacji nie stanowiła kwestii spornej w przedmiotowej sprawie. Niemniej, Sąd Najwyższy odnosząc się do wymagań formalnych uzyskania hipoteki przez osobę trzecią w wyniku subrogacji, w swoim uzasadnieniu wskazał, iż niezbędny jest wpis hipoteki do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny, wskazując jako podstawę art. 67 u.k.w.h. To kontrowersyjne stanowisko Sądu nie znalazło niestety uzasadnienia w glosowanym orzeczeniu, gdyż Sąd prawdopodobnie zdając sobie sprawę, że wskazany problem nie stanowi kwestii spornej, nie podał uzasadnienia dla swojego stanowiska w tym zakresie. Jednakże, poruszając tę kwestię Sąd niechcący otworzył pole do dyskusji, w wyniku czego zagadnienie niesporne w sprawie zostało głównym przedmiotem rozważań niniejszej glosy.

Zagadnienie charakteru wpisu przejścia wierzytelności w księdze wieczystej można rozwiązać na trzy sposoby. Według pierwszego z nich, wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny i stanowi przesłankę przejścia zarówno hipoteki, jak i zabezpieczonej wierzytelności. Druga alternatywa interpretacyjna zaprezentowana w glosowanym orzeczeniu przez Sąd Najwyższy przyjmuje, że w razie wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela hipotecznego może dojść do przelamania zasady akcesoryjności hipoteki. Splacający bowiem nabywa od razu wierzytelność, a hipoteka przechodzi na niego dopiero po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej<sup>15</sup>. Wreszcie, w myśl trzeciego poglądu, wpis w księdze przejścia wierzytelności hipotecznej ma charakter deklaratoryjny. Z chwilą zapłaty osoba trzecia nabywa zarówno wierzytelność, jak i zabezpieczającą ją hipotekę<sup>16</sup>.

Jak zatem widać **kwestia charakteru wpisu hipoteki w przypadku subrogacji nie jest jednoznaczna**. W przypadku przelewu sytuacja jest

---

<sup>15</sup> J. Mojak [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 518, nb. 8; A. Szpunar, *Wstąpienie...*, s. 180; K. Zagrobelny *Komentarz do art. 518 [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2011 (jednakże powołane wypowiedzi nie są dostatecznie jasne i mogą być interpretowane także jako wyraz pierwszego stanowiska).

<sup>16</sup> J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 303–305.

klarowna, gdyż art. 79 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. wyraźnie wskazuje, że do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Natomiast kontrowersje rodzi zagadnienie, czy wymaganie wpisu konstytutywnego (art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.) stosuje się także w odniesieniu do subrogacji<sup>17</sup>.

W literaturze dominuje pogląd, że każdego rodzaju subrogacja wierzytelności hipotecznej wymaga konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej<sup>18</sup>. Pogląd ten jest wyrazem stanowiska, że przepisy o przelewie – jako ogólny, kompleksowy reżim prawny – znajdują analogiczne zastosowanie do wstąpienia *ex lege* w prawa zaspokojonego wierzyciela. Za tym poglądem może przemawiać także *ratio legis* wymagania wpisu konstytutywnego, czyli ustalenie stanu prawnego nieruchomości, który to cel pozostaje aktualny również w odniesieniu do subrogacji.

Wydaje się, że podobne stanowisko zajmuje Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie. Co więcej, wskazując na konstytutywny charakter wpisu Sąd Najwyższy w swoim uzasadnieniu powołał się na art. 67 u.k.w.h., który stanowi, że „Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej”. Jednakże w przedmiotowym stanie faktycznym wskazany przepis nie może mieć zastosowania. Wynika to z faktu, iż art. 67 odnosi się do ustanowienia hipoteki, podczas gdy w niniejszej sprawie hipoteka już została ustanowiona. Konstrukcja subrogacji nie zakłada zaś powstania nowej hipoteki, lecz jedynie wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela. Oznacza to niejako, iż hipoteka nie uległa zmianie, zmienił się jedynie podmiot, który korzysta z uprawnienia jakie hipoteka kreuje. Tym samym, właściwsze wydaje się zastosowanie art. 79 u.k.w.h., który odnosi się do przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, co miało miejsce w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy.

Odmienne stanowisko, niż to lakonicznie zaprezentowane przez Sąd Najwyższy, opiera się przede wszystkim na wykładni językowej art. 79 ust. 1

<sup>17</sup> T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 355.

<sup>18</sup> P. Mądry, *Konwersja długu jako instrument prawny obrotu wierzytelnościami*, „Rejent” 2003, nr 4, s. 72; J. Mojak [w:] *Kodeks...*, s. 1342; J. Mojak, *Przelew wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Lublin 1990, s. 31; A. Szpunar, *Wstąpienie...*, s. 179–180 (z tym, że niektórzy z powołanych autorów przyjmują, iż wymaganie wpisu konstytutywnego odnosi się tylko do przejścia hipoteki, a nie obejmuje przejścia spleaconej wierzytelności).

zd. 2 u.k.w.h., który dotyczy tylko przelewu<sup>19</sup>. Zgodnie z tym stanowiskiem, wskazany przepis jest przepisem szczególnym, który nie powinien być analogicznie stosowany w innych przypadkach, gdy nie występuje ku temu istotna potrzeba<sup>20</sup>. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości zasadniczo nie jest taką istotną potrzebą, skoro w innych sytuacjach pozaumownego przejścia wierzytelności hipotecznej (np. dziedziczenie), nie obowiązuje wymaganie wpisu konstytucyjnego. W takich sytuacjach należy *per analogiam* stosować ogólny art. 509 § 2 k.c., który potwierdzając akcesoryjność hipoteki, z mocy ustawy powoduje jej przejście na osobę, na którą przeszła zabezpieczona wierzytelność (tak też art. 79 ust. 1 zd. 1 *per analogiam*).

Wskazane stanowisko wydaje się tym bardziej właściwe, iż jako jedyne uwzględnia specyfikę wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela w stosunku do przelewu polegającą na tym, że **zmiana wierzyciela jest tutaj konsekwencją zapłaty, a nie umowy mającej na celu przeniesienie wierzytelności i zarazem zachowuje akcesoryjność hipoteki**<sup>21</sup>. Ta odrębność subrogacji uzasadnia odstępnie w procesie stosowania przez analogię przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej od przewidzianej w art. 79 ust. 1 zd. 2 konstytucyjności wpisu w księdze wieczystej zmiany wierzyciela.

Gdyby bowiem nabywca wierzytelności nie nabywał z mocy prawa hipoteki, ale musiał zawierać umowę o jej przeniesienie, to do czasu zawarcia umowy przenoszącej hipotekę i wpisu nowego wierzyciela do księgi wieczystej, nabyta przez niego wierzytelność nie korzystałaby z zabezpieczenia rzeczowego. Mogłoby to mieć negatywne skutki dla nowego wierzyciela w razie ogłoszenia upadłości dłużnika lub wszczęcia egzekucji przez innego wierzyciela z nieruchomości obciążonej. Nabywcy wierzytelności nie przysługiwałoby wówczas pierwszeństwo zaspokojenia się z masy upadłości lub z nieruchomości<sup>22</sup>. Ponadto przejście z mocy prawa hipoteki na osobę splacającą wierzyciela hipotecznego jest zgodne z zasadą akcesoryjności hipoteki. Skoro z chwilą

<sup>19</sup> B. Swaczyna [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2011, s. 356–357.

<sup>20</sup> T. Czech, *Hipoteka...*, s. 356; B. Swaczyna [w:] *Hipoteka...*, s. 356–357.

<sup>21</sup> J. Pisuliński, *Hipoteka...*, s. 304.

<sup>22</sup> Tamże.

zapłaty *ipso jure* przechodzi na taką osobę zabezpieczona wierzytelność, to równocześnie na taką osobę musi przejść zabezpieczająca ją hipoteka. Inaczej hipoteka musiałaby przejściowo przysługiwać dotychczasowemu (zaspokojonemu) wierzycielowi, a to oznaczałoby rozejście się hipoteki i zabezpieczonej nią wierzytelności. Groziłoby to także tym, iż splacony wierzyciel mógłby zbyć hipotekę na rzecz innej osoby, która korzystając z przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych mogłaby żądać zaspokojenia się z nieruchomości. Prowadziłoby to wówczas do sytuacji, iż właściciel nieruchomości obciążonej, będący zarazem dłużnikiem osobistym, miałby dwóch wierzycieli: osobę, która nabyła wierzytelność zabezpieczoną na skutek jej zapłaty i nabywcę hipoteki.

Ponadto, idąc nawet za stanowiskiem Sądu Najwyższego, wymaganie wpisu konstytutywnego w przypadku subrogacji rodzi szereg negatywnych konsekwencji dla obrotu. Przede wszystkim: 1) hamuje obrót wierzytelnościami, zwłaszcza w obliczu znanych powszechnie opóźnień w działalności sądów wieczystoksięgowych; 2) rodzi niepewność prawną, czy i kiedy cesjonariusz nabędzie wierzytelność hipoteczną; 3) nastęrcza problemów w odniesieniu do spłat i czynności zmieniających wierzytelność, których dokonano w okresie przed wpisem przeniesienia hipoteki w księdze wieczystej; 4) powoduje trudności w transakcjach, w których następuje zbycie pakietów wierzytelności lub wierzytelności zabezpieczonych pakietem różnorodnych zabezpieczeń (np. jednocześnie hipoteką oraz zastawem rejestrowym)<sup>23</sup>.

Powyższych negatywnych konsekwencji, które wynikają z konstytutywności wpisu, nie niwelują pozytywne skutki w postaci pełniejszej realizacji funkcji informacyjnej ksiąg wieczystych, zwłaszcza że funkcja ta nie obejmuje przypadków przejścia wierzytelności hipotecznych na inną osobę z mocy prawa.

W związku z tym, wydaje się, iż w przypadku subrogacji wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nabywcę przechodzi w chwili zapłaty zarówno splacona wierzytelność jak i zabezpieczająca ją hipoteka. Tym samym **wpis hipoteki przy subrogacji ustawowej ma jedynie charakter deklaratoryjny.**

---

<sup>23</sup> T. Czech, *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece* [w:] *Hipoteka. Komentarz*, red. T. Czech, Warszawa 2011.

Na marginesie należy jedynie zarysować, iż w literaturze sprawa podstawienia umownego, a więc wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela na podstawie umowy zawartej pomiędzy tym wierzycielem a osobą trzecią, nie jest oceniana jednolicie. Większość przedstawicieli doktryny reprezentuje jednak pogląd, iż wobec pominięcia w Kodeksie cywilnym znanej Kodeksowi zobowiązań subrogacji umownej, *de lege lata* dopuszczalne jest jedynie ustawowe wstąpienie osoby trzeciej w prawa zaspokojonego wierzyciela<sup>24</sup>.

Gdyby jednak uznać istnienie konstrukcji subrogacji umownej, rzecz przedstawia się odmiennie. Konstrukcja ta wykazuje istotne podobieństwo do przelewu. Opiera się także na czynności prawnej między dotychczasowym wierzycielem a splacającym (splata wierzytelności jest czynnością prawną), na którą zgodę wyraża dłużnik. W praktyce można zaryzykować nawet stwierdzenie, że są to konstrukcje równoważne, które pozwalają na osiągnięcie zbliżonego rezultatu. Warto uwzględnić też kwestię spójności systemu polskiego prawa cywilnego. Gdyby wykluczyć stosowanie art. 79 ust. 1 zd. 2 *per analogiam* do subrogacji umownej, okazałoby się, że wymaganie wpisu konstytucyjnego można łatwo obejść<sup>25</sup>.

Powyższe argumenty przemawiają za wnioskiem, że subrogacja umowna wierzytelności hipotecznej wymaga konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej<sup>26</sup>.

Wreszcie, ostatnim problemem poruszonym przez Sąd Najwyższy w wyroku było zastosowanie przepisów o zbyciu wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipoteką do subrogacji. W niniejszej sprawie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego była hipoteka zabezpieczająca wierzytelność bankową. Wierzytelności bankowe podlegają zaś szczególnemu reżimowi zawartemu w Prawie bankowym, które reguluje również w art. 95 ust. 5 kwestie przeniesienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność bankową. Artykuł 95 ust. 5 wskazuje, że przepisy określające szczególne

---

<sup>24</sup> E. Łętowska [w:] *System...*, s. 919; J. Mojak [w:] *Kodeks...*, s. 161; A. Szpunar, *Wstąpienie...*, s. 40. Odmiennie: W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2015, s. 365; H. Ciepla [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 1, red. G. Bieniek, Warszawa 2005, s. 687.

<sup>25</sup> T. Czech, *Hipoteka...*, s. 357.

<sup>26</sup> Postanowienie SN z dnia 29 lipca 1998 r., II CKN 864/97 (Lex nr 50752).

zasady dokonywania wpisów hipotecznych stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i **przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej** oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczną.

Zdaniem Sądu Najwyższego, zarówno cel podstawienia w postaci utrwalenia, wzmocnienia sytuacji prawnej osoby trzeciej wstępującej w prawa zaspokojonego wierzyciela, jak i możliwość stosowania do subrogacji ustawowej przepisów o cesji wierzytelności powoduje, że wskazany wyżej przepis odnosi się do przeniesienia hipoteki w przypadku subrogacji ustawowej. W stosunku do stanowiska sądu w tym zakresie, co do zasady należy stwierdzić, iż nie budzi ono szczególnych wątpliwości. Słusznie Sąd wskazał, iż zarówno zastosowany przez ustawodawcę w art. 518 § 1 k.c. zwrot „nabywa spleconą wierzytelność” jak i argument wskazujący na nieuzasadnione stosowanie art. 95 ust. 5 p.b. wyłącznie do przeniesienia wierzytelności w drodze cesji, trafnie uzasadniają możliwość zastosowania przepisów Prawa bankowego również w sytuacji podstawienia.

**Jednakże, należy zauważyć, iż odpowiednie stosowanie przepisu art. 95 ust. 5 nie przesądza o kwestii konstytucyjności wpisu hipoteki do księgi wieczystej przy subrogacji ustawowej.** Przepis ten nie determinuje charakteru wpisu hipoteki do księgi wieczystej, lecz jedynie wskazuje na dodatkowe wymogi formalne istniejące przy zabezpieczeniu wierzytelności bankowej.

#### 4. Podsumowanie

Biorąc powyższe pod uwagę należy podkreślić, iż wyrok Sądu Najwyższego w sprawie będącej przedmiotem glosy jest co do zasady prawidłowy. Sąd prawidłowo wykazał podobieństwa pomiędzy przelewem a subrogacją, co uzasadniało odpowiednie stosowanie przepisów o przelewie, w szczególności art. 509 § 2 k.c. Ponadto, Sąd Najwyższy słusznie wskazał, iż możliwe jest odpowiednie stosowanie art. 95 ust. 5 p.b. do przypadku subrogacji. Niemniej, w zakresie dotyczącym wymogów formalnych wpisu hipoteki przenoszonej na nabywcę w wyniku subrogacji, Sąd Najwyższy, bez głębszej refleksji i uzasadnienia dał asumpt ku

stwierdzeniu, iż wpis hipoteki do księgi wieczystej, zarówno w przypadku przelewu, jak i subrogacji ma charakter konstytutywny.

Należy zauważyć, iż stanowisko zajęte w wyroku Sądu Najwyższego, co prawda bez uzasadnienia, jest jednym z nielicznych przypadków, kiedy Sąd Najwyższy zaadresował kwestię charakteru wpisu do księgi wieczystej przy subrogacji ustawowej i z pewnością może być uznane za wartościowy głos w dyskusji w tym zakresie. Jednakże, brak uzasadnienia dla konstytutywnego charakteru wpisu oraz poglądy doktryny wydają się nie przesądzać zupełnie tej kwestii.

W wyniku zaś przeprowadzonej analizy w niniejszej glosie, należy stwierdzić, że w przypadku subrogacji ustawowej wierzytelności hipotecznej brakuje przekonujących argumentów, aby art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. (konstytutywny charakter wpisu przy przelewie), wykorzystać w drodze analogii. Jest to konstrukcja na tyle odmienna od przelewu, że należy stosować do niej ogólne reguły dotyczące pozaumownego przejścia wierzytelności, wraz z zabezpieczeniem hipotecznym. Przy subrogacji ustawowej hipoteka bowiem *ex lege* przechodzi na osobę, która spłaciła dotychczasowego wierzyciela (art. 509 § 2 k.c. oraz art. 79 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. *per analogiam*), a wpis zmiany wierzyciela w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny. Należy zatem przyjąć, że w razie wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela, na nabywcę wierzytelności w zasadzie przechodzi także hipoteka zabezpieczająca spłaconą wierzytelność.

Gdyby jednakże uznać prawidłowość stanowiska Sądu Najwyższego, *de lege ferenda* w omawianym przypadku wskazane byłoby odstępienie od wymagania wpisu konstytutywnego w prawie polskim. Przelew wierzytelności hipotecznej nie powinien być w ogóle uzależniony od ujawnienia w księdze wieczystej ze względu na negatywne konsekwencje dla obrotu. Alternatywnie można wprowadzić rozwiązanie, które przyjęto w odniesieniu do zastawu rejestrowego (art. 17 ust. 1 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów<sup>27</sup>) – przelew zabezpieczonej wierzytelności nie zależy od wpisu, ale przejście zabezpieczenia na cesjonariusza wymaga ujawnienia w rejestrze<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2017 r. poz. 1278).

<sup>28</sup> T. Czech, *Uwagi do nowelizacji przepisów o hipotece*, PL 2009, nr 3–4, s. 157–158.

W związku z powyższym, problem prawny, poruszony przez Sąd Najwyższy, choć z pozoru stanowi jedynie wymóg formalny, to jednak ma istotne znaczenie praktyczne. Konsekwencje przenoszenia zabezpieczeń wraz z wierzytelnościami nierzadko stanowią kluczową kwestię przy negocjacjach transakcji refinansowania i innych transakcji, w których uczestniczy podmiot trzeci. Byłoby tym samym niezwykle przydatne, gdyby Sąd Najwyższy uzyskał możliwość ponownej refleksji nad tym doniosłym gospodarczo i prawnie zagadnieniem. Jeśli bowiem obecnie zajęte stanowisko miałoby stać się wyznacznikiem kształtowania obrotu wierzytelności, warto byłoby oprzeć je na szerszej analizie, uwzględniającej pełne spektrum pytań i wątpliwości powstających na tle tej problematyki w obecnym stanie prawnym.

### Streszczenie

Problem charakteru wpisu wierzytelności hipotecznej przy subrogacji ustawowej co do zasady stanowi kwestię pomijaną zarówno w orzecznictwie jak i w doktrynie. Powszechnie wydaje się stanowisko, w ramach którego uznaje się, iż taki wpis ze względu na funkcję informacyjną jaką pełnią księgi wieczyste, jak również ze względu na podobieństwo konstrukcyjne przelewu i subrogacji, ma charakter konstytutywny. Jednakże, aby jakieś rozwiązanie prawne zastosować, nie wystarczy by było ono słuszne, czy by sprawdzało się na gruncie podobnych konstrukcji prawnych. Konieczne jest wskazanie podstaw prawnych, na których można je oprzeć. Brak uzasadnienia dla konstytutywnego charakteru wpisu przy subrogacji w polskich przepisach prawa, jak również różnice zachodzące pomiędzy przelewem a subrogacją, uzasadniające zastosowanie zasad ogólnych w zakresie przejścia wierzytelności, wydają się wskazywać, iż przy subrogacji ustawowej hipoteka z mocy prawa przechodzi na osobę, która spłaciła dotychczasowego wierzyciela, a tym samym wpis zmiany wierzyciela w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny.

**Słowa kluczowe:** księgi wieczyste, hipoteka, subrogacja, wierzytelność, zabezpieczenia

**The character of entry of the mortgage into the mortgage  
and land register under the legal subrogation  
– the commentary on the Supreme Court’s judgement  
– II CSK 548/10**

**S u m m a r y**

The issue of the character of entry of the mortgage into the mortgage and land register under the legal subrogation is usually omitted in both jurisprudence as well as in doctrine. It is widely assumed that, such an entry, due to informative function of the mortgage and land register, as well as due to the parallel nature of the assignment and subrogation, has a constitutive character. However, for a legal solution to be applicable, it is not sufficient to be just or effective in the similar context in other legal frameworks. It is necessary to show its legal basis. The lack of justification for the constitutive nature of the entry into the land and mortgage register in case of subrogation in Polish law, as well as the differences between assignment and subrogation, justify the imposition of general rules on the transfer of rights. Under these rules the mortgage automatically transfers to the person who paid the former creditor under subrogation. Consequently, the entry of the amendment of the creditor in the land and mortgage register seems to have a declaratory nature.

**Keywords:** land and mortgage register, mortgage, subrogation, claims, securities

**Łukasz Pierwienis,**

University of Warsaw, Faculty of Law and Administration,  
ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa, Poland,  
e-mail: l.pierwienis@gmail.com.