

Uchwała z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 24/05

Sędzia SN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sędzia SN Barbara Myszka

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Powszechnej Kasy Oszczędności, Banku Polskiego S.A., Oddział Regionalny w B. przeciwko Ninie K. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 20 maja 2005 r., zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku postanowieniem z dnia 8 lutego 2005 r.:

"Czy hipoteka zwykła przez odesłanie we wpisie do treści umowy o kredyt bankowy zabezpiecza odsetki umowne z tytułu przeterminowanego zadłużenia w wysokości zmiennej, określanej uchwałą organu banku, czy też tylko odsetki ustawowe, a nadto czy za cały okres opóźnienia, czy też z ograniczeniem wynikającym z art. 1025 § 3 k.p.c.?"

podjął uchwałę:

Hipoteka zwykła, ustanowiona dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej banku, obejmuje ustawowe odsetki za opóźnienie w spłacie tej wierzytelności w zakresie wskazanym w art. 1025 § 3 k.p.c. Nie zabezpiecza natomiast odsetek za opóźnienie ustalonych w umowie kredytowej według zmiennej stopy procentowej, nawet gdyby zostały objęte treścią wpisu do księgi wieczystej.

Uzasadnienie

Powszechna Kasa Oszczędności, Bank Polski S.A. domagał się zasądzenia od pozwanej (właścicielki nieruchomości obciążonej hipoteką umowną) Niny K. należności głównej w wysokości 110 000 zł oraz kapitalizowanych odsetek w wysokości 79 042,47 zł za okres od dnia 22 marca 2002 r. do dnia 29 lutego 2004 r. z ograniczeniem odpowiedzialności tej pozwanej (dłużnika hipotecznego) do

wartości nieruchomości obciążonej hipoteką. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej dochodzoną przez Bank kwotę 189 042,47 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 79 042,47 (kapitalizowanej sumy odsetek umownych) w wysokości 12,25 % oraz od kwoty 110 000 zł (należności głównej) w wysokości 26%. Zasądzoną kwotą rozłożono na raty, a odpowiedzialność pozwanej ograniczona została do wartości obciążonej nieruchomości. Sąd pierwszej instancji ustalił, że Bank udzielił w 1999 r. kredytu wspólnikom spółki cywilnej. W umowie kredytowej przewidziano oprocentowanie sumy kredytowej według zmiennej stopy (w dniu zawarcia umowy stopa ta wynosiła 14,4 % w stosunku rocznym). W § 8 umowy przewidywano, że Bankowi należą się odsetki za opóźnienie, przy czym w dniu zawarcia umowy wynosiły one 34 %. Dla zabezpieczenia wiarygodności kredytowej ustanowiono hipotekę umowną. Zgodnie w wpisem jej do księgi wieczystej, oprocentowanie wynosiło 14,4 % w stosunku rocznym i mogło być zmienione. W wyniku postępowania o zniesieniu współwłasności nieruchomości obciążona stała się ostatecznie własnością pozwanej. W związku z niespłaceniem należności kredytowej przez kredytobiorców, Bank wystąpił o zapłatę należności głównej i odsetek wobec pozwanej. Pozwana kwestionowała zasadność żądania odsetek, ponieważ – jej zdaniem – hipoteka umowna nie zabezpieczała odsetek kredytowych, a ponadto powinny być one wyrażone we wpisie hipoteki. Sąd Okręgowy nie podzielił tego stanowiska i uznał, że odsetki objęte żądaniem pozwu mają charakter odsetek kredytowych i zostały odpowiednio ujęte we wpisie hipoteki, wpis ten obejmował bowiem postanowienie o oprocentowaniu kredytu bankowego, chociaż z zaznaczeniem, że może ono ulec zmianie.

Pozwana w apelacji kwestionowała rozstrzygnięcie w zakresie odsetek. Podnosiła, że hipoteka umowna nie zabezpiecza zmiennych odsetek kapitałowych (nie ujawnionych we wpisie), umownych odsetek za opóźnienie w zmiennej wysokości, odsetek za okres wcześniejszy niż dwa lata przed przysądzeniem własności nieruchomości i odsetek kapitalizowanych.

W związku z rozpatrywaniem apelacji wyłoniło się zagadnienie prawne, przedstawione w pytaniu prawnym, dotyczące zakresu zabezpieczenia hipoteką umowną. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Zestawienie struktury prawnej długu kredytowego kredytobiorcy i przewidzianego *de lege lata* przedmiotowego zakresu zabezpieczenia hipoteką

umowną pozwala na stwierdzenie, że hipoteka umowna nie zabezpiecza – mimo jej akcesoryjnego charakteru – wierzytelności kredytowej w pełnym zakresie. Dotyczy to zwłaszcza odsetek zwykłych (tzw. kapitałowych) i odsetek za opóźnienie.

Zgodnie z art. 68 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelność pieniężną i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. W granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka obejmuje także m.in. roszczenia o odsetki nieprzedawnione (art. 69 u.k.w.h.). Chodzi tu z pewnością o każdą postać odsetek, zarówno więc o odsetki zwykłe, jak i odsetki za opóźnienie (art. 481 k.c.).

Przy określaniu zakresu zabezpieczenia hipoteką umowną należy brać pod uwagę także przepisy § 46 i nast. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1112 ze zm. – dalej: "rozporządzenie z 2001 r."), które zastąpiło rozporządzenie z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm.), gdyż regulacja zawarta w art. 68 i 69 u.k.w.h. nie może być uznana za wyczerpującą (por. np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1986 r., III CZP 52/86, OSNCP 1987, nr 10, poz. 149). W § 46 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia z 2001 r. przewidziano, że w łamie 4 dział IV księgi wieczystej wpisuje się m.in. wysokość odsetek umownych, natomiast w łamie 7 dział IV wspomina się o możliwości wpisu zmiany oprocentowania (nie dotyczy oprocentowania według zmiennej stopy oprocentowania). Rozporządzenie z 2001 r. posługuje się kategorią odsetek umownych, która może, oczywiście, obejmować odsetki zwykłe („umowne” co do źródła ich powstania i określenia wysokości) i odsetki za opóźnienie, jeżeli ich wysokość oznaczyły strony w ramach wiążącego je stosunku obligacyjnego (art. 481 § 2 k.c.).

Wychodząc z założenia, że w świetle art. 69 u.k.w.h. nie ma podstaw do różnego traktowania odsetek umownych i odsetek ustawowych za opóźnienie, Sąd Apelacyjny skłonny był do przyjęcia stanowiska, że również umowne odsetki za opóźnienie ze zmienną stopą procentową mogą być objęte hipoteką umowną, jeżeli ponadto w umowie kredytowej określono sposób oznaczania zmiennej stopy i postanowienia tej umowy powołano w treści wpisu hipoteki.

Stanowisko takie nie może być uznane za uzasadnione. Właściwego rozwiązania należały poszukiwać przede wszystkim przy uwzględnieniu cech prawnych hipoteki umownej określonej w art. 68 i 69 u.k.w.h. Hipoteka umowna zabezpiecza jedynie wierzytelność pieniężną i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej (art. 68 u.k.w.h.). W literaturze trafnie wyeksponowano element konieczności oznaczania wierzytelności pieniężnej jako jedną z podstawowych cech konstrukcyjnych hipoteki zwykłej, oznaczenie takie pozwala bowiem na określenie zakresu odpowiedzialności dłużnika hipotecznego z nieruchomości oraz na wyznaczenie granic ochrony pozostałych wierzycieli hipotecznych korzystających z zabezpieczenia ustanowionego na tej samej nieruchomości. Powstaje tylko kwestia, jak należy rozumieć wymóg „oznaczania wierzytelności hipotecznej”: czy w odniesieniu tylko do samej należności głównej, czy także wobec należności ubocznych.

Należy przyjąć, że poprawne *de lege lata* jest szersze rozumienie zasady oznaczania wierzytelności hipotecznej, nie ma bowiem usprawiedliwionych podstaw do twierdzenia, że art. 68 u.k.w.h. odnosi się tylko do wierzytelności głównej, skoro ma on charakter normy ogólnej, mającej zastosowanie do konstrukcji hipoteki umownej. Reguła oznaczania wierzytelności ma zastosowanie również wówczas, gdy hipoteka obejmuje obok wierzytelności głównej także roszczenie o odsetki jako samodzielne roszczenie przysługujące wierzycielowi hipotecznemu (art. 69 u.k.w.h.). Przepis ten nie tworzy w omawianym zakresie wyjątku od zasady wyrażonej w art. 68 u.k.w.h. w odniesieniu do odsetek.

Takie szersze rozumienie wymogu oznaczania wierzytelności hipotecznej znalazło odbicie w § 46 ust. 1 pkt 4 i 7 rozporządzenia z 2001 r. dotyczącym wpisów hipoteki do księgi wieczystej oraz w judykaturze Sądu Najwyższego (por. np. wyrok z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 111 i postanowienie z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00, nie publ.). Oznacza to, że poza samą wierzytelnością główną odpowiednio oznaczona musi być też wierzytelność o odsetki, zarówno zwykłe, jak i za opóźnienie. Dlatego w judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że odsetki zwykłe muszą być wyraźnie określone we wpisie hipoteki, gdyż zwiększają sumę wyznaczającą granice odpowiedzialności dłużnika hipotecznego (art. 68 u.k.w.h; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98). W uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00, przyjęto, że roszczenie o odsetki zwykłe, określone

według zmiennej stopy procentowej, może być zabezpieczone jedynie hipoteką kaucyjną, ponieważ hipoteka taka może obejmować wierzytelności o nieustalonej (zmiennej) wysokości. W literaturze trafnie zwrócono uwagę, że odsetki umowne za opóźnienie również powinny zostać ujawnione w wpisie hipoteki zwykłej, ponieważ za takim rozwiązaniem przemawiają te same racje prawne, które usprawiedliwiają konieczność ujawniania w wpisie hipoteki odsetek zwykłych.

Powstaje zagadnienie, kiedy można uznać, że roszczenie o odsetki jest dostatecznie ustalone w rozumieniu art. 68 u.k.w.h., *de lege lata* nie ma bowiem w tej mierze wyraźnych wskazówek ustawowych. W odniesieniu do wierzytelności o odsetki zwykle taki wymóg jest na pewno spełniony, gdy w chwili wpisu hipoteki do księgi wieczystej znane są podstawowe elementy prawne tej wierzytelności, tj. wysokość świadczenia głównego, stopa procentowa i termin spełnienia świadczenia. W odniesieniu do odsetek za opóźnienie takimi elementami są: wysokość zabezpieczonej wierzytelności, stopa procentowa i termin wykonania zobowiązania. W tej sytuacji istnieje zatem możliwość definitywnego określenia zadłużenia dłużnika hipotecznego z tytułu odsetek za opóźnienie ze stałą stopą procentową, aczkolwiek dopiero po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej (po upływie odpowiedniego opóźnienia). Element oznaczoności, wbrew podnoszonym w literaturze obawom, dotyczy także roszczenia obejmującego ustawowe odsetki za opóźnienie, określane w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 359 § 3 k.c. Wprawdzie stopa procentowa tych odsetek może ulec zmianie po dokonaniu wpisu hipotek i w czasie trwania stanu opóźnienia, to jednak należy brać pod uwagę sposób dokonywania tej zmiany i jej prawną transparentność, odsetki te są bowiem wyrażone w odpowiednim akcie normatywnym, a nie w treści podstawowego stosunku kredytowego. Inny jest też powód i mechanizm zmiany stopy procentowej w zakresie odsetek ustawowych i umownych. Można przyjmować, że skoro w art. 69 u.k.w.h. stwierdza się, że w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione, to ta formuła odnosi się także do odsetek określonych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 359 § 3 k.c. Nowa stylizacja art. 69 u.k.w.h. mogła mieć na celu właśnie normatywne przesądzenie od dawna nie kwestionowanej reguły, że hipoteka umowna obejmuje także ustawowe odsetki za opóźnienie. Ponadto dłużnik hipoteczny powinien zawsze liczyć się z możliwością zmiany ustawowej stopy

procentowej po dokonaniu wpisu hipoteki z odpowiednim rozszerzeniem zakresu jego odpowiedzialności wobec wierzyciela hipotecznego.

Nie spełnia wymogu oznaczanie wierzytelności w rozumieniu art. 68 u.k.w.h. roszczenie o odsetki za opóźnienie o zmiennej stopie oprocentowania. W takiej sytuacji rozmiar roszczenia wierzyciela nie jest znany nie tylko w chwili wpisu hipoteki do księgi wieczystej, ale także w okresie trwania opóźnienia dłużnika i to niezależnie od tego, jaki mechanizm prawny takiej zmiany zastosowano w umowie stanowiącej źródło wierzytelności głównej i czy ten mechanizm został ujawniony w księdze wieczystej w odpowiedni sposób. Wierzyciel ma możliwość zmiany stopy procentowej przy spełnieniu warunków przewidzianych w umowie kredytowej i ta możliwość czyni roszczenie o odsetki należnością nieustaloną prawnie (nieoznaczoną w rozumieniu art. 68 u.k.w.h.). Co więcej, dłużnikowi hipotecznemu nie jest znany nawet czas dokonania takiej zmiany.

Częste stosowanie zmiennych stóp procentowych w bankowych umowach kredytowych, także w zakresie odsetek za opóźnienie, nie może mieć decydującego znaczenia przy interpretacji art. 68 i 69 u.k.w.h. w dziedzinie ustalania zakresu zabezpieczenia hipoteką zwykłą, gdyż przepisy te eksponują wymóg oznaczania wierzytelności zabezpieczonej taką hipoteką. Nie istnieją zatem prawne i gospodarcze powody dla podejmowania prób interpretacyjnych zmierzających do poszerzenia ukształtowanego *de lege lata* zakresu zabezpieczenia hipoteką umowną, skoro wierzyciele mogą uzyskać zabezpieczenia nieustalonych wierzytelności w ramach hipoteki kaucyjnej, przeznaczonej dla zabezpieczania takich właśnie należności pieniężnych (art. 104 u.k.w.h.)

Zgodnie z art. 69 u.k.w.h., znowelizowanym ustawą z dnia 6 września 2001 r. ustawą o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz niektórych innych ustaw (Dz.U Nr 125, poz. 1368), w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także odsetki nieprzedawnione oraz przyznane koszty postępowania. W pierwotnej wersji tego przepisu stwierdzono, że w granicach przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego hipoteka zabezpiecza także roszczenie o odsetki nie przedawnione oraz przyznane koszty postępowania. W poprzednim stanie prawnym w literaturze i judykaturze nie kwestionowano tego, że art. 69 u.k.w.i h odsyłał do art. 1025 § 3 k.p.c. w zakresie dotyczącym rozmiaru m.in. odsetek za opóźnienie objętych zabezpieczeniem hipotecznym. Oznaczało to, że hipoteka umowna zabezpieczała roszczenia o

odsetki za opóźnienie za okres dwóch lat przed przysądzeniem własności obciążonej hipoteką (art. 1025 § 3 k.p.c.). Zmiana stylizacji przepisu art. 69 u.k.w.h. spowodowała pojawienie się zagadnienia, czy do grupy przepisów wymienionych obecnie w tym przepisie należy art. 1025 § 3 k.p.c.

W literaturze broni się interpretacji art. 69 u.k.w.h., zgodnie z którą hipoteka umowna zabezpiecza odsetki za cały okres opóźnienia dłużnika bez ograniczeń czasowych przewidzianych w art. 1025 § 3 k.p.c., przepisy te regulują bowiem odmienną materię prawną. W związku z tym dla określenia zakresu zabezpieczenia hipoteką nie może być miarodajny art. 1025 § 3 k.p.c., a w konsekwencji hipoteka umowna zabezpiecza także odsetki za opóźnienie za cały okres trwania opóźnienia.

Stanowisko takie nie może być akceptowane z następujących powodów.

Po pierwsze, przy założeniu, że art. 69 u.k.w.h. obejmuje także odsetki za opóźnienie i że zabezpieczenie ma nastąpić w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach, nie sposób bronić koncepcji, iż zabezpieczenie hipoteką zwykłą obejmuje roszczenie o odsetki bez względu na czas trwania opóźnienia. Interpretacja taka prowadzi do podważenia ogólnej myśli wyrażonej w omawianym przepisie, w którym statuowano wyraźne ograniczenie zakresu zabezpieczenia hipotecznego. W związku z tym powstaje kwestia poszukiwania prawnej regulacji takiego ograniczenia.

Po drugie, nowelizacja art. 69 u.k.w.h. może oznaczać zamierzone poszerzenie zakresu odesłania przewidzianego w tym przepisie także do innych aktów prawnych, w tym do art. 115 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 110, poz. 968 ze zm.), przy zachowaniu w art. 69 u.k.w.h. i art. 1025 § 3 k.p.c. rodzajów zabezpieczonych hipoteką zwykłą należności ubocznych. Jako „odrębne przepisy” w rozumieniu art. 69 u.k.w.h., kształtujące granice zabezpieczenia hipotecznego w odniesieniu do odsetek za opóźnienie, można zatem przyjmować art. 1025 § 3 k.p.c. Nie sposób zatem twierdzić jakoby w omawianym zakresie brzmienie art. 69 u.k.w.h. było nieczytelne. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00, stwierdzono, że zabezpieczeniu hipoteką zwykłą podlegają m.in. odsetki kapitałowe za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności nieruchomości. Myśl tę można odnieść również do odsetek za opóźnienie przy niekwestionowanym w literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego założeniu, że przepis art. 69 u.k.w.h. objęte są wszystkie kategorie odsetek (por. np.

uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00).

Z przedstawionym względów należy przyjąć, że hipoteka zwykła, ustanowiona dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej banku, obejmuje ustawowe odsetki za opóźnienie w spłacie tej wierzytelności w zakresie wskazanym w art. 1025 § 3 k.p.c. Nie zabezpiecza natomiast odsetek za opóźnienie ustalonych w umowie kredytowej według zmiennej stopy procentowej, nawet gdyby zostały one objęte treścią wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

