

UCHWAŁA

Dnia 8 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela Banku [...] S.A. z siedzibą w W.
prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w B. w sprawie
[...]

przy uczestnictwie dłużnika J. U. oraz wierzycieli hipotecznych A. W., Powiatu B. i
Niestandardyzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego
z siedzibą w W.

o świadczenie pieniężne,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 8 października 2015 r.

zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Okręgowy w L.

postanowieniem z dnia 10 marca 2015 r.,

"Czy wierzyciel hipoteczny, niebędący wierzycielem egzekwującym, który przed zajęciem nieruchomości uzyskał na niej hipotekę zwykłą, stwierdzoną w opisie i oszacowaniu, i który uzyskał przybicie na skutek zgłoszenia wniosku o przejęcie nieruchomości na własność, a następnie - w ramach wykonania warunków licytacyjnych - złożył oświadczenie o zaliczeniu na poczet ceny nabycia swojej wierzytelności hipotecznej, może uzyskać przysądzenie własności pomimo tego, że podmiot ten nie przedłożył tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi?"

podjął uchwałę:

Wierzytelność nabywcy licytacyjnego zabezpieczona na nieruchomości dłużnika hipoteką ujawnioną w opisie i oszacowaniu, przedstawiona do zaliczenia na poczet ceny nabycia nieruchomości, powinna być stwierdzona tytułem wykonawczym (art. 968 § 1 w związku z art. 1036 § 2 k.p.c.).

Dotyczy to także wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą powstałą przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte po tej dacie (art. 13 ust. 1 powyższej ustawy).

UZASADNIENIE

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości wszczętym przez wierzyciela egzekwującego Bank [...] S.A. w W.

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w B. udzielił przybicia nieruchomości na rzecz A. W. za cenę 762 000 zł., a następnie wezwał ją do złożenia w określonym terminie na rachunek depozytowy Sądu ceny nabycia nieruchomości. W zakreślonym terminie A. W. złożyła oświadczenie o zaliczeniu na poczet ceny nabycia nieruchomości przysługującej jej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką z pierwszeństwem zaspokożenia. Postanowieniem z dnia 22 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w B. przysądził własność nieruchomości na rzecz tej wierzycielki za cenę 762 000 zł., na poczet której wierzycielka zaliczyła własną wierzytelność wobec dłużnika zabezpieczoną hipoteką ustanowioną na przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał, że w wyniku złożenia przez nabywcę oświadczenia o zaliczeniu ceny (art. 968 § 1 i 2 k.p.c.), wykonane zostały warunki licytacyjne, gdyż nabywcą nieruchomości jest wierzyciel hipoteczny korzystający z pierwszeństwa hipoteki zabezpieczającej jego wierzytelność względem dłużnika, co wynika z odpisu księgi wieczystej oraz z umowy przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, której suma wynosi 806 039,18 zł.

W zażaleniu wierzyciel egzekwujący zarzucił naruszenie art. 998 § 1 k.p.c., przez uznanie, że nabywca wykonał warunki licytacyjne oraz art. 968 § 1 w zw. z art. 1025 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że przedstawiona do zaliczenia na poczet ceny nabycia kwota hipoteki pokrywa tę cenę.

Przy rozpoznawaniu zażalenia Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości prawne wyrażone w przedstawionym zagadnieniu.

Wskazał, że wątpliwości te związane są ze zmianą przepisów k.p.c. oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokonaną ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075, dalej: „ustawa nowelizująca”), która weszła w życie z dniem 20 lutego 2011 r. i między innymi wprowadziła jednolitą hipotekę

w miejsce dotychczasowych hipotek zwykłej i kaucyjnej oraz dokonała zmian w przepisach dotyczących egzekucji z nieruchomości obciążonej hipoteką. Z uwagi na to, że przysługująca nabywcy licytacyjnemu hipoteka zwykła powstała w dniu 12 czerwca 1992 r., zgodnie z art. 10 ust.2 ustawy nowelizującej, w zakresie prawa materialnego zastosowanie znajdują przepisy u.k.w.h. w brzmieniu sprzed nowelizacji. Natomiast w świetle art. 13 ust.1 ustawy nowelizującej, do prowadzonego w sprawie postępowania egzekucyjnego, które wszczęte zostało w dniu 22 lutego 2013 r., mają zastosowanie przepisy procesowe w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji. Wprawdzie zgodnie z dodanym przez ustawę nowelizującą art. 1036 § 2 k.p.c., osoby, o których mowa w art. 1036 § 1 pkt 3 k.p.c. uczestniczą w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji także wtedy, gdy nie złożyły tytułu wykonawczego wykazującego istnienie ich wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, jednak jeżeli ich wierzytelność hipoteczna nie jest stwierdzona tytułem wykonawczym, przypadającą im w planie podziału należność pozostawia się w depozycie. Nie jest jasne, czy przepis art. 1036 § 2 k.p.c. ma zastosowanie wyłącznie do hipoteki kaucyjnej powstałej przed dniem 20 lutego 2011 r., czy do każdej hipoteki, za czym opowiedział się Sąd Okręgowy. Stwierdził też, że choć regulacje powyższe nie odnoszą się ściśle do etapu przysądzenia własności nieruchomości, lecz podziału sumy uzyskanej z egzekucji, to jednak wierzyciel hipoteczny powinien być obowiązany do złożenia tytułu wykonawczego najpóźniej w dacie przysądzenia własności, ponieważ ten etap jest ostatnim etapem postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, na którym można wymagać złożenia tytułu wykonawczego od wierzyciela hipotecznego, nie będącego wierzycielem egzekwującym, zgłaszającego wniosek o przejęcie licytowanej nieruchomości z zaliczeniem na poczet ceny nabycia przysługującej mu wierzytelności hipotecznej i uzyskującego prawo do przysądzenia na jego rzecz własności. W przeciwnym razie nie będzie można na żadnym etapie postępowania zweryfikować przysługującej mu wierzytelności, co stawiałoby go bezpodstawnie w korzystniejszej sytuacji w zakresie jego uprawnień w sferze prawa materialnego i możliwości zaspokojenia w ramach egzekucji z nieruchomości od innych wierzycieli hipotecznych, zobowiązanych do stwierdzenia swoich wierzytelności hipotecznych tytułem wykonawczym najpóźniej po sporządzeniu planu podziału.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione zagadnienie prawne powstało w związku z nowelizacją przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz kodeksu postępowania cywilnego dokonaną wskazaną przez Sąd Okręgowy ustawą nowelizującą, która weszła w życie 20 lutego 2011 r.

W sytuacji, gdy wszczęcie postępowania egzekucyjnego nastąpiło po nowelizacji, natomiast wierzytelność zgłoszona do zaliczenia na poczet ceny nabycia nieruchomości w drodze licytacji jest zabezpieczona hipoteką zwykłą powstałą przed nowelizacją, rozważenia wymagają dwie kwestie. Pierwsza, ogólniejszej natury: czy wprowadzony ustawą nowelizującą przepis art. 1036 § 2 k.p.c. ma zastosowanie do każdej hipoteki, także hipoteki zwykłej powstałej przed nowelizacją, a więc czy w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym po wejściu w życie ustawy nowelizującej, każdy wierzyciel hipoteczny, którego hipoteka, nabyta przed zajęciem nieruchomości, jest stwierdzona w opisie i oszacowaniu, chcąc otrzymać należność przypadającą mu w planie podziału, obowiązany jest przedstawić tytuł wykonawczy stwierdzający istnienie jego wierzytelności hipotecznej, czy też wymaganie to nie dotyczy wierzyciela, posiadającego hipotekę zwykłą powstałą przed nowelizacją. I druga, ściśle odnosząca się do przedstawionego zagadnienia: czy wierzytelność nabywcy licytacyjnego nieruchomości, zabezpieczona hipoteką na tej nieruchomości ujawnioną w opisie i oszacowaniu, przedstawiona do zaliczenia na poczet ceny nabycia nieruchomości, powinna być stwierdzona tytułem wykonawczym, a jeżeli tak, to czy dotyczy to także wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą powstałą przed nowelizacją?

Rozważanie powyższych zagadnień należy rozpocząć od stwierdzenia, że wstępnym warunkiem dochodzenia zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu hipoteki w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (art. 75 u.k.w.h.) jest istnienie i wymagalność zabezpieczonej hipoteką wierzytelności. Dlatego też do zaspokojenia takiej wierzytelności w postępowaniu egzekucyjnym konieczne jest, co do zasady, posiadanie przez wierzyciela tytułu wykonawczego uprawniającego do prowadzenia egzekucji przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej (porównaj uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1993 r. III CZP 67/93, OSNC 1994 r., z. 1, poz. 8). Od tej zasady przewidziane są wyjątki. Przed

nowelizacją takim wyjątkiem był art. 1036 k.p.c., przewidujący między innymi, że wierzyciel, który przed zajęciem uzyskał na nieruchomości hipotekę stwierdzoną w opisie i oszacowaniu, uczestniczy w podziale sumy uzyskanej z egzekucji bez potrzeby przedstawiania tytułu wykonawczego i bez konieczności zgłoszenia i udowodnienia swojego prawa, co dotyczyło zarówno hipoteki zwykłej jak i kaucyjnej. Dopiero na etapie wypłaty należności przypadającej wierzycielowi hipotecznemu w planie podziału nabierał znaczenia rodzaj hipoteki, bowiem w wypadku hipoteki zwykłej należność oznaczona w prawomocnym planie podziału była wypłacana do rąk wierzyciela, natomiast w wypadku hipoteki kaucyjnej pozostawiana była w depozycie sądowym aż do ustania stosunku prawnego, uzasadniającego korzystanie z hipoteki kaucyjnej (art. 1038 k.p.c.). Suma ta mogła być wypłacona wierzycielowi po przedłożeniu przez niego odpowiedniego tytułu (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1976 r. III CRN 304/75, OSNCP z 1976 r., z. 11, poz. 252 i uchwałę z dnia 30 stycznia 2008 r. III CZP 134/07, OSNC z 2009 r., z. 1, poz.8).

Po nowelizacji dotychczasowa treść art. 1036 k.p.c. pozostała jako paragraf pierwszy, dodany natomiast został paragraf drugi stanowiący, że jeżeli wierzytelność hipoteczna nie jest stwierdzona tytułem wykonawczym, należność przypadającą wierzycielowi hipotecznemu pozostawia się na rachunku depozytowym, obecnie Ministerstwa Finansów. Oznacza to, że wierzyciel hipoteczny, także ten, który nie prowadzi egzekucji jako wierzyciel egzekwujący a bierze w niej udział, gdyż nabył hipotekę przed zajęciem nieruchomości i została ona stwierdzona w opisie i oszacowaniu, musi wykazać tę wierzytelność tytułem wykonawczym, jeżeli chce otrzymać należność przypadającą mu w planie podziału. Nadal wierzyciel taki jest uwzględniany w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji bez konieczności składania tytułu wykonawczego, jednak wypłata tej sumy jest warunkowana złożeniem przez niego tytułu wykonawczego, a do tego czasu suma do wypłaty pozostaje w depozycie.

Jak stwierdza się w literaturze, powyższa zmiana ma związek ze zniesieniem w wyniku nowelizacji podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną i wprowadzeniem jednej hipoteki, która ma cechy dotychczasowej hipoteki kaucyjnej, a więc może zabezpieczać wierzytelność zarówno istniejącą jak i przyszłą, określoną kwotowo

jak i nieokreśloną i choć nadal pozostaje prawem akcesoryjnym w stosunku do wierzytelności, którą zabezpiecza, to jednak powiązanie to jest słabsze niż w dawnym stanie prawnym. Zniesiony także został przepis art. 71 u.k.w.h., ustanawiający domniemanie istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą, która dzięki temu była „pewniejsza” niż kaucyjna.

W świetle regulacji intertemporalnych zawartych w art. 10 ust. 2 zd. 1 i w art. 13 ust. 1 ustawy nowelizującej powstaje w pierwszym rzędzie pytanie: czy przepis art. 1036 § 2 k.p.c. ma zastosowanie do każdej hipoteki, w tym także do hipoteki zwykłej powstałej przed dniem 20 lutego 2011 r., jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte w tej lub po tej dacie, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, czy też przewidziany w tym przepisie obowiązek przedłożenia tytułu wykonawczego nie dotyczy hipoteki zwykłej powstałej przed wejściem w życie ustawy nowelizującej.

Wątpliwość ta powstaje dlatego, że zgodnie z art. 10 ust. 2 zd.1 ustawy nowelizującej, do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się, co do zasady, przepisy u.k.w.h. w dotychczasowym brzmieniu, a więc między innymi także uchylony art. 71, przewidujący domniemanie istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą, co mogłoby przemawiać za nie stosowaniem do takiej hipoteki art. 1036 § 2 k.p.c., skoro wprowadzony on został między innymi dlatego, że uchylono przepis art. 71 u.k.w.h.

Z drugiej strony przepis art. 13 ust. 1 ustawy nowelizującej przewiduje, że jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie tej ustawy, do podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką stosuje się przepisy dotychczasowe, co a contrario oznacza, że jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte w dniu 20 lutego 2011 r. lub po tej dacie, do podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką, stosuje się przepisy w nowym brzmieniu, a więc także nowy art. 1036 § 2 k.p.c., odnoszący się, - co oczywiste - do hipoteki w obecnym rozumieniu, a więc bez podziału na zwykłą i kaucyjną. W obecnym stanie prawnym mogą zatem istnieć dawne hipoteki zwykłe, do których, zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy nowelizującej, stosuje się przepisy u.k.w.h. w dawnym brzmieniu, dawne hipoteki kaucyjne, do których, zgodnie z art. 10 ust. 1 stosuje się przepisy u.k.w.h. w nowym brzmieniu

oraz hipoteki powstałe po nowelizacji, do których mają zastosowanie przepisy w nowym brzmieniu. Nie ulega wątpliwości, że do dawnych hipotek kaucyjnych i nowych hipotek ma zastosowanie przepis art. 1036 § 2 k.p.c., natomiast powstaje pytanie, czy przepis ten ma zastosowanie do hipotek zwykłych powstałych przed nowelizacją?

Rozważając tę kwestię trzeba stwierdzić, że intertemporalny przepis art. 13 ust. 1 ustawy nowelizującej ma charakter procesowy i odstępuje od przyjmowanej na gruncie prawa procesowego zasady natychmiastowego działania nowego prawa procesowego na rzecz zasady kontynuacji. Przyjęto w nim, jako miarodajne kryterium rozstrzygające o stosowaniu nowych przepisów proceduralnych, cesurę czasową wszczęcia postępowania egzekucyjnego (dzień 20 lutego 2011 r.), nie czyniąc w tym przedmiocie żadnych wyjątków, mimo że wprowadzając taką regulację ustawodawca zdawał sobie sprawę z tego, iż zgodnie z art. 10 ust. 2 zd. 1 zachowano hipoteki zwykłe i domniemanie istnienia wierzytelności nimi zabezpieczonych oraz że w dotychczasowym stanie prawnym wierzyciel posiadający hipotekę zwykłą mógł uzyskać zaspokojenie w podziale sumy uzyskanej z egzekucji bez konieczności przedstawienia tytułu wykonawczego. Gdyby zatem ustawodawca chciał, by do podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego taką hipoteką zwykłą nadal miały zastosowanie dawne przepisy procesowe, mógł i powinien to zastrzec w art. 10 lub 13 ustawy nowelizującej, jak uczynił to przewidując inne wyjątki w art. 10 ust. 2 zd.1 *in fine*, w art. 10 ust. 2 zd. 2 i art. 11 ustawy nowelizującej. Nie uczynił tego jednak, a z przepisu art. 10 ust. 2 zd. 1 jednoznacznie wynika, że jego wolą było stosowanie do hipotek zwykłych dawnych przepisów jedynie prawa materialnego: u.k.w.h., natomiast z art. 13 ust. 1 wyraźnie wynika, że chciał by do podziału sumy uzyskanej z egzekucji wszczętej na gruncie nowych przepisów, stosować nowe przepisy procesowe, bez rozróżnienia, czy chodzi o dawne czy nowe hipoteki. Gdyby w ogóle nie zostały zmienione przepisy prawa materialnego i nadal istniały hipoteki zwykłe oraz kaucyjne, to w świetle art. 13 ust. 1 ustawy nowelizującej, niewątpliwie do nich obu miałyby zastosowanie art. 1036 § 2 k.p.c. Sama treść art. 10 i art. 13 ustawy nowelizującej wskazuje zatem, że intencją ustawodawcy było, by

przepis art. 1036 § 2 k.p.c. miał zastosowanie do wszystkich hipotek, jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte 20 lutego 2011 r. lub po tej dacie.

Należy przy tym stwierdzić, że sam fakt utrzymania dotychczasowych rozwiązań prawa materialnego dotyczących hipoteki zwykłej nie przesądza o konieczności stosowania do nich także dotychczasowych reguł procesowych, a więc bez art. 1036 § 2 k.p.c., do zaspokojenia należności zabezpieczonych taką hipoteką. Nie ma bowiem tak ścisłego związku między materialnoprawnym charakterem hipoteki a regulacjami procesowymi dotyczącymi warunków uzyskania przez wierzyciela hipotecznego należności z planu podziału, by niemożliwe było stosowanie nowych przepisów proceduralnych w tym zakresie do dawnych hipotek zwykłych. Wymaganie, by wierzyciel hipoteki zwykłej przedstawił tytuł wykonawczy w celu uzyskania należności z planu podziału nie stoi w sprzeczności z domniemaniem istnienia wierzytelności przewidzianym w art. 71 u.k.w.h., bowiem ustawodawca może uznać, że samo domniemanie nie wystarcza do uzyskania należności w postępowaniu egzekucyjnym, tym bardziej, że zgodnie z art. 75 u.k.w.h. następuje to w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, którego podstawą jest tytuł wykonawczy (art. 776 k.p.c.), a więc także wierzyciel hipoteczny powinien liczyć się z koniecznością przedstawienia takiego tytułu. Tym bardziej dotyczy to wierzyciela hipotecznego, który nie wszczynał egzekucji, a więc nie musiał przedstawić w tym momencie tytułu wykonawczego, ale bierze udział w postępowaniu egzekucyjnym.

Nie jest również bez znaczenia, że gdyby przyjąć wykładnię przeciwną i uznać, że tryb zaspokajania z planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką zależy od chwili powstania hipoteki zwykłej a zatem przepisu art. 1036 § 2 k.p.c. nie stosuje się do hipoteki zwykłej powstałej przed dniem 20 lutego 2011 r., to mimo nowelizacji istniałyby różne reżimy zaspokajania wierzycieli hipotecznych w postępowaniu egzekucyjnym w zależności od daty powstania i charakteru hipoteki, a taka sytuacja mogłaby trwać bardzo długo, gdyż aż do momentu wygaśnięcia wszystkich hipotek zwykłych powstałych przed dniem 20 lutego 2011 r. Bez wątplenia byłoby to wysoce niekorzystna z punktu widzenia zasady pewności, jednolitości i jasności obowiązujących procedur zaspokajania wierzytelności hipotecznych.

Wszystko to przemawia za przyjęciem, że w obecnym stanie prawnym, obowiązującym po wejściu w życie ustawy nowelizującej, każdy wierzyciel hipoteczny, w celu uzyskania wypłaty należności przypadającej mu w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, obowiązany jest przedstawić tytuł wykonawczy, także wtedy, gdy nie jest wierzycielem egzekwującym, a wierzytelność została zabezpieczona hipoteką zwykłą powstałą przed wejściem w życie ustawy nowelizującej. Jeżeli wierzyciel taki nie jest nabywcą licytacyjnym, który zaliczył na cenę nieruchomości własną wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie, to powinien tytuł wykonawczy przedstawić do chwili wystąpienia o wypłatę kwoty przypadającej mu w planie podziału. W braku tytułu wykonawczego jego należność pozostawiona zostanie w depozycie z dalszymi skutkami przewidzianymi w art. 1038 § 1 k.p.c., nie zaś, jak sugeruje Sąd Okręgowy, w art. 1032 § 2 k.p.c., który nie ma zastosowania do egzekucji z nieruchomości (art. 1034 k.p.c.).

Druga kwestia dotycząca ściśle odpowiedzi na przedstawione zagadnienie prawne, łączy się z wykładnią art. 968 k.p.c., i wymaga rozważenia, czy w kontekście zmian dokonanych w wyniku wejścia w życie art. 1036 § 2 k.p.c. mającego, jak wskazano wyżej, zastosowanie do wszystkich hipotek, zmianie powinna ulec też dotychczasowa wykładnia art. 968 k.p.c., i czy wobec tego także wierzytelność nabywcy licytacyjnego nieruchomości, zabezpieczona na niej hipoteką powstałą przed nowelizacją, ujawnioną w opisie i oszacowaniu, zgłoszona do zaliczenia na poczet ceny nieruchomości, powinna być stwierdzona tytułem wykonawczym.

W dotychczasowym stanie prawnym przyjmowano, że wierzyciel hipoteczny w opisanej wyżej sytuacji, który stawał się nabywcą licytacyjnym nieruchomości i zaliczał na jej cenę swoją wierzytelność (art. 968 k.p.c.), nie miał obowiązku złożenia tytułu wykonawczego wykazującego istnienie wierzytelności hipotecznej i nie przedłożenie tytułu nie miało wpływu na przysądzenie własności, które mimo to mógł uzyskać, gdyż do zaliczenia na poczet ceny takiej wierzytelności wystarczyło umieszczenie zabezpieczającej ją hipoteki w opisie i oszacowaniu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano, że brak tytułu i nie istnienie wierzytelności prowadziło do zastosowania art. 1037 k.p.c., gdyż przepis ten odnosi

się także do sytuacji, gdy zaliczenie przez nabywcę wierzytelności na cenę było bezskuteczne z różnych przyczyn, również z powodu nie istnienia jego wierzytelności (porównaj uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1972 r. III CRN 156/71, OSNC z 1972 r., z.6, poz.121 i wyrok z dnia 25 września 2002 r. I CK 83/02, niepubl.). A zatem wierzyciel hipoteczny będący nabywcą licytacyjnym nieruchomości, który zaliczył na poczet ceny swoją wierzytelność hipoteczną nie musiał wykazywać jej istnienia ani składać tytułu wykonawczego, jednak przysądzenie własności nie zwalniało go z obowiązku zapłaty ceny jeżeli postanowienie o przysądzeniu własności oparte było na błędnej ocenie o zasadności zaliczenia na poczet ceny własnej wierzytelności. Jeżeli zaliczenie okazało się bezpodstawne miał zastosowanie art. 1037 k.p.c. i sąd zobowiązywał nabywcę do uzupełnienia ceny a w planie podziału wymieniał osoby, na rzecz których przeznaczona jest przypadająca od nabywcy suma, co stanowiło tytuł egzekucyjny przeciwko nabywcy oraz podstawę do wpisania z mocy prawa na rzecz wierzycieli hipoteki na sprzedanej nieruchomości.

Powstaje zatem pytanie, czy wejście w życie art. 1036 § 2 k.p.c., który bezpośrednio nie dotyczy tych kwestii, prowadzi jednak do zmiany sytuacji wskazanego wyżej wierzyciela hipotecznego będącego nabywcą licytacyjnym, a w szczególności, czy taki wierzyciel zaliczając swoją wierzytelność hipoteczną na poczet ceny nieruchomości, aby uzyskać przysądzenie własności musi wykazać jej istnienie tytułem wykonawczym, czy też wystarczy że złoży taki tytuł dopiero przy realizacji planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, jak inni wierzyciele hipoteczni, zgodnie z art. 1036 § 2 k.p.c.

Rozważając tę kwestię trzeba stwierdzić, że ze względu na daleko idące skutki przysądzenia własności, brak wymagania przedstawienia przed jego uzyskaniem tytułu wykonawczego wykazującego istnienie zabezpieczonej hipoteką wierzytelności zaliczonej na poczet ceny nabycia nieruchomości, może mieć bardzo niekorzystne skutki dla wierzycieli uczestniczących w egzekucji z nieruchomości i skutków tych nie usuwa w pełni dopuszczona przez Sąd Najwyższy możliwość stosowania art. 1037 k.p.c. w razie nie wykazania istnienia tej wierzytelności. Nie ma też obecnie uzasadnionych podstaw do uprzywilejowanego traktowania takiego wierzyciela hipotecznego w stosunku do innych wierzycieli hipotecznych.

Wierzyciel hipoteczny będący nabywcą nieruchomości, który zamierza uzyskać przysądzenie własności nieruchomości obciążonej hipoteką z zaliczeniem swojej wierzytelności hipotecznej na poczet ceny znajduje się w sytuacji podobnej do sytuacji wierzyciela hipotecznego, żądającego wypłaty należności przypadającej mu z planu podziału

Zaliczenie własnej wierzytelności hipotecznej na poczet ceny nabycia nie jest bowiem niczym innym jak potrąceniem z ceny nabycia nieruchomości własnej wierzytelności i prowadzi do umorzenia zarówno wierzytelności przysługującej nabywcy wobec dłużnika, jak i wierzytelności dłużnika wobec nabywcy z tytułu ceny. Wierzyciel zaliczający na poczet ceny własną wierzytelność zaspokaja w ten sposób swoją wierzytelność, z tym że zamiast kwoty wierzytelności uzyskuje własność nieruchomości. Powinien być zatem traktowany tak jakby brał udział w podziale sumy uzyskanej z egzekucji, skoro przez wierzytelność znajdującą pokrycie w cenie nabycia należy rozumieć tylko taką wierzytelność, która by została zaspokojona na podstawie sporządzonego w przyszłości zgodnie z art. 1025 k.p.c. planu podziału (porównaj postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1972 r. III CRN 156/71, OSNCP z 1972 r., z. 6, poz. 121 i z dnia 29 czerwca 2006 r. IV CSK 196/05, niepubl.).

Skoro obecnie, zgodnie z art. 1036 § 2 k.p.c., wierzyciel hipoteczny, w celu uzyskania wypłaty kwot z planu podziału, obowiązany jest przedstawić tytuł wykonawczy, to takie samo wymaganie powinno odnosić się także do wierzyciela hipotecznego, który chce zaspokoić się przez zaliczenie wierzytelności na cenę nabycia. W przeciwnym razie byłby on bezpodstawnie uprzywilejowany. Nie ma przy tym znaczenia, że art. 968 k.p.c. nie przewiduje wymagania aby zgłoszona do zaliczenia na poczet ceny wierzytelność była stwierdzona tytułem wykonawczym skoro skutek takiego zaliczenia jest równoważny z zaspokojeniem w drodze podziału sumy uzyskanej z egzekucji, a zatem wierzyciel musi wykazać przysługującą mu wierzytelność w taki sam sposób, jak wierzyciel uczestniczący w wypłacie sum z podziału, a więc przedstawiając tytuł wykonawczy (art. 1036 § 2 k.p.c.). A ponieważ chce on zaliczyć tę wierzytelność na poczet ceny nabycia, musi złożyć tytuł wykonawczy przed przysądzeniem własności.

Obowiązek ten dotyczy także wierzyciela, którego wierzytelność zabezpieczona jest hipoteką zwykłą powstałą przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte po tej dacie. Skoro bowiem, jak stwierdzono wyżej, także wierzyciel, który uzyskał hipotekę zwykłą na egzekwowanej nieruchomości przed wejściem w życie ustawy nowelizacyjnej, stwierdzoną w opisie i oszacowaniu, obowiązany jest, w celu uzyskania wypłaty należności z planu podziału, złożyć tytuł wykonawczy wykazujący istnienie wierzytelności hipotecznej, to taki wierzyciel chcący nabyć w drodze licytacji nieruchomość z zaliczeniem na poczet ceny nabycia swojej wierzytelności, także musi wykazać jej istnienie tytułem wykonawczym najpóźniej w chwili przysądzenia własności.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. podjął uchwałę jak na wstępie.