

Splata wierzytelności hipotecznej przez poręczyciela a przejście hipoteki

W praktyce często dochodzi do sytuacji, w której – poza hipoteką ustanowioną przez dłużnika osobistego na należące do niego nieruchomości – ustanawiane jest na rzecz wierzyciela zabezpieczenie w postaci poręczenia udzielanego przez osobę trzecią. W przypadku dokonania spłaty przez poręczyciela pojawia się zagadnienie dalszego losu takiej hipoteki. Niniejszy artykuł, polemiczny w stosunku do pojawiających się przede wszystkim w orzecznictwie sądowym¹, a niekiedy także (zasadniczo w nawiązaniu do tego orzecznictwa) w literaturze prawniczej, wypowiedzi, ma na celu wykazanie, że korzystanie z konstrukcji art. 97 u.k.w.h.² do zapłaty dokonanej przez poręczyciela nie tylko jest zbędne dla zabezpieczenia interesów poręczyciela, lecz również, a może nawet przede wszystkim, że przepis ten w ogóle nie ma zastosowania do rozliczeń pomiędzy poręczycielem a dłużnikiem osobistym³.

ŁUKASZ PRZYBOROWSKI

Skutki spłaty wierzytelności hipotecznej przez poręczyciela

Splata wierzytelności przez poręczyciela a wstąpienie w prawa zaspokojonego dłużnika

Dokonanie przez dłużnika⁴ (głównego, osobistego) skutecznej zapłaty na poczet wierzytelności prowadzi do jej wygaśnięcia⁵. Dla wystąpienia takiego skutku świadczenia nie jest w szczególności istotna okoliczność,

¹ Por. w szczególności postanowienia SN: z 13.08.2008 r. (I CSK 50/08), niepubl.; z 23.06.2010 r. (II CSK 20/10); w ostatnim czasie np. postanowienie SN z 9.09.2016 r. (V CSK 30/16), niepubl.

² Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 790, ze zm.), dalej „u.k.w.h.”.

³ Artykuł nie podejmuje natomiast, wymagającej odrębnego opracowania, problematyki rozliczeń pomiędzy poręczycielem a właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką, który nie jest dłużnikiem osobistym.

⁴ Podobnie dzieje się – mimo możliwych różnic występujących w strukturze wewnętrznej zobowiązań solidarnych – także w przypadku zapłaty dokonanej przez jednego ze współdłużników solidarnych (art. 361 § 1 k.c.).

⁵ W całości lub do wysokości, w której dokonano zapłaty. Jest to bowiem wykonanie zobowiązania zgodnie z jego treścią [por. J. Dąbrowa [w:] *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, t. III (red. Z. Radwański), Wrocław [i in.] 1981, s. 716; M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, t. 6 (red. A. Olejniczak), Warszawa 2014, s. 1464].