

Waluta hipoteki i zabezpieczonej wierzytelności

*Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 2015 r.
(V CSK 445/14)*

Jeżeli hipoteka oznaczona w walucie obcej zabezpiecza roszczenia z umowy kredytu wyrażonego także w tej walucie, natomiast spłatę kredytu ustalono w walucie polskiej, to dłużnik hipoteczny, niebędący dłużnikiem osobistym, obowiązany jest spłacić swoje zobowiązanie rzeczowe także w walucie polskiej.

ŁUKASZ PRZYBOROWSKI

I. Wstęp. Glosowany wyrok porusza bardzo doniosłą praktycznie (zwłaszcza w kontekście procesów związanych z tzw. kredytami frankowymi) kwestię treści i zakresu odpowiedzialności właściciela nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym¹, w przypadku realizacji hipoteki wyrażonej w walucie zobowiązania, która jest jednocześnie odmienna niż waluta świadczenia. Sąd Najwyższy trafnie uznał, że w takiej sytuacji wierzyciel może (i powinien) dochodzić od właściciela w procesie zapłaty w walucie świadczenia. Tę trafną konkluzję SN warto jednak rozwinąć celem usystematyzowania bardziej ogólnego problemu wpływu rozejścia się waluty hipoteki oraz waluty zobowiązania na sytuację prawną wierzyciela oraz właściciela nieruchomości.

II. Stan faktyczny i rozstrzygnięcie SN oraz jego ocena. Stan faktyczny sprawy będący podstawą orzekania nie był złożony. Dla zabezpieczenia roszczeń banku związanych z kredytem, którego kwota wyrażona została we frankach szwajcarskich (CHF), lecz który wypłacony został przez bank, a następnie spłacany miał być przez kredytobiorcę w złotych (PLN)², ustanowiono dwie hipoteki: hipotekę zwykłą oraz hipotekę kaucyjną³. Obie hipoteki wyrażono we frankach szwajcarskich. W ramach postępowania

¹ Zwanego dalej skrótowo również „właścicielem nieruchomości” lub „dłużnikiem rzeczowym”.

² Wydaje się, że chodziło o konstrukcję tzw. kredytu denominowanego; por. T. Czech, *Waluta hipoteki*, Przegląd Sądowy 2008, nr 9, s. 38 i n.

³ Ustanowienie hipotek miało miejsce przed wejściem w życie nowelizacji u.k.w.h. z 2009 r., tj. ustawy z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 131, poz. 1075); prawdopodobnie więc hipoteki zabezpieczały, odpowiednio, roszczenie o zwrot kredytu oraz roszczenia związane ze świadczeniami ubocznymi (odsetkami); por. uzasadnienie wyroku SN z 2.12.2009 r. (I CSK 161/09), Legalis oraz przywołane tam orzecznictwo SN.