

Dopuszczalność nadania klauzuli wykonalności przeciwko nabywcy nieruchomości obciążonej hipoteką

*Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2016 r.
(III CZP 81/16)*

Tytułowi egzekucyjnemu zasądzającemu należność od dłużnika osobistego można nadać klauzulę wykonalności przeciwko nabywcy nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą zasądzoną wierzytelność (art. 788 § 1 k.p.c.), jeżeli tytuł egzekucyjny obejmuje obowiązek zbywcy wynikający ze stosunku prawnego hipoteki.

ŁUKASZ PRZYBOROWSKI

I. Zagadnienie prawne rozstrzygane przez SN i ocena stanowiska SN.

Stan faktyczny, który był podstawą glosowanego orzeczenia, przedstawiał się bardzo prosto: wierzyciel w oparciu o nakaz zapłaty¹ uzyskał hipotekę przymusową na nieruchomości dłużnika. Po ujawnieniu hipoteki doszło do (dwukrotnego) zbycia nieruchomości. Po prawomocnym wygraniu sprawy wierzyciel wystąpił o nadanie klauzuli wykonalności przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości na podstawie art. 788 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem sąd nadaje klauzulę wykonalności przeciwko osobie, na którą – po powstaniu tytułu egzekucyjnego lub w toku sprawy przed wydaniem tytułu – przeszedł obowiązek, a przejście to będzie wykazane odpowiednim dokumentem. Przedmiotem glosowanego orzeczenia była odpowiedź na pytanie, czy i ewentualnie w jakich okolicznościach przepis ten może stanowić podstawę do nadania klauzuli wykonalności przeciwko nabywcy nieruchomości obciążonej hipoteką. Zagadnienie to jest doniosłe, gdyż w przypadku zakwestionowania możliwości powołania się na art. 788 § 1 k.p.c. wierzyciel skierowany byłby na (często długotrwałą) drogę kolejnego procesu przeciwko aktualnemu właścicielowi.

SN trafnie uznał, że zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką stanowi co do zasady zdarzenie, które jest przypadkiem „przejścia obowiązku”

¹ Nie jest jasne, czy hipotekę przymusową uzyskano na podstawie nieprawomocnego nakazu zapłaty, czy też na podstawie tytułu wykonawczego. Zagadnienie trwałości hipoteki przymusowej uzyskanej na podstawie tytułu zabezpieczenia nie będzie przedmiotem dalszych rozważań.