

Odpowiedzialność dłużnika hipotecznego za odsetki

*Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2019 r.
(III CZP 66/18)*

Dłużnik odpowiadający rzeczowo, który mimo wezwania nie płaci długu zabezpieczonego hipoteką, popada w opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

ŁUKASZ PRZYBOROWSKI

I. Wstęp. Glosowana uchwała dotyczy przede wszystkim skutków braku dobrowolnego zaspokojenia wierzyciela hipotecznego przez właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym¹ (tzw. dłużnika hipotecznego lub rzeczowego), mimo wezwania go przez wierzyciela hipotecznego do zapłaty. W tym kontekście pojawia się pytanie, czy sytuacja taka sprawia, że właściciel popada w opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, co mogłoby prowadzić do przyjęcia zobowiązania właściciela z tytułu „własnych” odsetek za opóźnienie, tj. do tego, że – niezależnie od ewentualnej odpowiedzialności za odsetki należne od dłużnika osobistego (art. 69 u.k.w.h.²) – brak dobrowolnego spełnienia przez właściciela świadczenia prowadzi do naliczania wobec niego ustawowych odsetek z tytułu opóźnienia za okres od skutecznego doręczenia wezwania do zapłaty do chwili zapłaty. Temu praktycznemu problemowi towarzyszy również sporny w nauce problem charakteru („istoty”) odpowiedzialności właściciela, co do którego SN również się wypowiedział w uzasadnieniu glosowanej uchwały.

Zdaniem SN „[d]łużnik odpowiadający rzeczowo, który mimo wezwania nie płaci długu zabezpieczonego hipoteką, popada w opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego”, a to z uwagi na okoliczność, że na właścicielu ciążyć ma – z racji ustanowionej hipoteki – obowiązek spełnienia świadczenia pieniężnego (zapłaty) na rzecz wierzyciela. Teza ta jest jednak nie tylko niekonkluzywna w kontekście przedstawionego zagadnienia prawnego³, lecz **moim zdaniem przede wszystkim nietrafna, gdyż brak jest**

¹ Zwanego dalej „właścicielem”.

² Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204), dalej: „u.k.w.h.”.

³ Sąd drugiej instancji wprost zapytał o istnienie obowiązku zapłaty odsetek z tytułu „własnego” opóźnienia dłużnika rzeczowego, do czego SN nie odniósł się ani w sentencji uchwały, ani w jej uzasadnieniu.