

Tomasz Czech

Przeniesienie hipoteki przyszłej

Wstęp

Obrót wierzytelnościami hipotecznymi zaczyna odgrywać istotną rolę w polskim życiu gospodarczym. Coraz częściej instytucje finansowe odczuwają potrzebę przeniesienia swoich wierzytelności zabezpieczonych hipoteką jeszcze przed wpisaniem ich prawa do księgi wieczystej. Powyższa potrzeba wypływa z dwóch zasadniczych czynników: ogólnego przyspieszenia obrotu gospodarczego w naszych czasach, zderzającego się z powszechnie znanymi opóźnieniami w rozpoznawaniu wniosków przez sądy wieczystoksięgowe, i coraz powszechniejszego refinansowania kredytów hipotecznych. Niniejszy artykuł ma na celu rozważenie zagadnień prawnych związanych z takimi rozporządzeniami, hasłowo oznaczonymi jako „przeniesienie hipoteki przyszłej”.

Pojęcie ekspektatywy

W literaturze cywilistycznej już dawno zauważono, że poszczególne elementy hipotezy normy prawnej mogą realizować się kolejno, w odstępach czasowych. Jeżeli dyspozycja takiej normy przewiduje nabycie (pierwotne albo pochodne) prawa podmiotowego, sytuację przyszłego nabywcy prawa w miarę realizacji elementów hipotezy normy określa się jako oczekiwanie albo ekspektatywę¹.

¹ Por. np. K. G a n d o r, *Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław

Poza tym ogólnym stwierdzeniem konstrukcja ekspektatywy i jej konsekwencje prawne są przedmiotem wielu sporów doktrynalnych. Dyskusje prowadzone są przede wszystkim w odniesieniu do ekspektatyw wierzytelności², w pewnym zakresie mają jednak walor ogólny i dotyczą oczekiwań wszelkich praw podmiotowych. W wielkim skrócie można wyróżnić tutaj trzy zasadnicze kwestie dyskusyjne.

Po pierwsze, sporny jest zakres przedmiotowy pojęcia ekspektatywy, tj. kwalifikacja poszczególnych przypadków normatywnych do tej kategorii doktrynalnej. W literaturze i orzecznictwie najczęściej przyjmuje się szerokie rozumienie powyższego terminu.

Po drugie, kontrowersje budzi charakter prawny omawianego zjawiska, a w szczególności problem, czy sytuacja oczekiwania nabywcy może zostać określona jako samoistne prawo podmiotowe. Zwolennicy takiej tezy wskazują, że ekspektatywa przygotowuje oraz zabezpiecza nabycie prawa przyszłego, chroniąc interesy nabywcy w stanie przejściowym. Określają ją jako „prawo podmiotowe tymczasowe”³.

Wydaje się, że ekspektatywa nie poddaje się łatwo próbom generalizacji, w szczególności przy przyjęciu jej szerokiego zakresu przedmiotowego. W polskim prawie można bowiem znaleźć przykłady oczekiwań wprost określonych przez ustawodawcę jako prawa podmiotowe. Należą do nich na przykład: ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu, prawa wspólników albo akcjonariuszy spółki kapitałowej w organizacji, czy też – jak się zdaje – prawo pierwszeństwa do uzyskania rejestracji patentu na wynalazek. Nie budzi również sporów kwestia oczekiwań na prawa przyszłe, w stosunku do których nie została spełniona jeszcze żadna (konkretna) przesłanka hipotezy danej normy prawnej. Takie oczekiwania uznaje się za irrelewantne prawnie i określa mianem „nadziei na

1968; S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I, red. S. Grzybowski, Wrocław i in. 1985, s. 229-230; Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1997, s. 97-98; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne – zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 135.

² Por. np. P. Grabowski, *Przelew wierzytelności przyszłych*, MP 2000, nr 9; J. Kuropatwiński, *Cesja wierzytelności przyszłych*, PPH 1999, nr 9; J. Mojak, *Obrót wierzytelnościami*, Lublin 1998, s. 9-11; K. Zawała, *Umowa przelewu wierzytelności*, Kraków 1990, s. 34-39; por. również uchwałę SN z dnia 19.09.1997 r. III CZP 45/97, OSP 1998, nr 9, poz. 137.

³ Zamiast wielu: K. Gander, tamże, *passim*.

powstanie prawa”. Kwalifikacja prawna sytuacji pośrednich wywołuje natomiast w doktrynie daleko posunięte kontrowersje. Z uwagi na rozpiętość i różnorodność przypadków normatywnych wydaje się, że kwalifikacja taka powinna być dokonywana co najwyżej w odniesieniu do poszczególnych typów ekspektatyw, gdyż próby dalszego uogólnienia teoretycznego nie mają tutaj większych szans powodzenia.

Po trzecie, spory toczą się wokół dopuszczalności rozporządzeń prawami przyszlými, a także stosowanej w tym celu konstrukcji prawnej. Rozważane są zasadniczo dwie możliwości: nabycie prawa oczekiwanego w sposób bezpośredni albo pośredni. Według pierwszej koncepcji, nabywca najpierw wstępuje w sytuację oczekiwania prawnego zbywcy, a następnie bezpośrednio nabywa prawo główne. Przedmiotem rozporządzenia w tym przypadku jest oczekiwanie, a prawo główne powstaje od razu na rzecz nabywcy jako uprawnionego z takiej ekspektawy. Stosownie do drugiej koncepcji, rozporządzenie prawem oczekiwanym może nastąpić wyłącznie w sposób pośredni. W pierwszym rzędzie konieczne jest nabycie przez zbywcę prawa przyszłego, które musi rzeczywiście powstać i wejść do jego majątku. Dopiero wówczas możliwe staje się zaistnienie skutku rozporządzającego i przeniesienie prawa do majątku nabywcy. Przedmiotem rozporządzenia w tym przypadku jest prawo, które ma powstać w przyszłości (prawo przyszłe). Do jego przeniesienia wykorzystywana jest konstrukcja warunku, którego przesłanką jest nabycie przez oczekującego prawa przyszłego. Po spełnieniu wskazanej przesłanki występuje skutek rozporządzający i nabyte prawo zostaje przeniesione do majątku nabywcy. Rozważane są w tym celu dwie konstrukcje techniczno-prawne: albo warunku zawieszającego (w rozumieniu art. 89 k.c.), albo tzw. warunku prawnego (*conditio iuris*), tj. elementu hipotezy normy prawnej.

Przeniesienie hipoteki przyszłej

Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁴, do powstania hipoteki konieczny jest wpis w księdze wieczystej. Samo zawarcie umowy o ustanowienie hipoteki (art. 245 § 1 k.c.)

⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.

jest niewystarczające. Prawo to powstaje dopiero po wpisie, ze skutkiem wstecznym od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie (art. 29 u.k.w.h.). Hipotekę w okresie po jej ustanowieniu, jeszcze przed wpisaniem do księgi wieczystej, określać będziemy jako hipotekę przyszłą, a sytuację prawną wierzyciela hipotecznego w tym czasie jako ekspektatywę hipoteki (abstrahując od sporów terminologicznych związanych z tym pojęciem).

Przedmiotem niniejszego artykułu są kwestie związane z przeniesieniem tak określonej hipoteki przyszłej. Podkreślić należy, że jest to zagadnienie uboczne, powstające w ramach szerszego problemu cesji wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. W naszych rozważaniach uwzględnić zatem należy przepisy dotyczące obrotu wierzytelnościami hipotecznymi. Przepisy te podkreślają szczególną zależność normatywną pomiędzy zabezpieczoną wierzytelnością a hipoteką, zwaną w doktrynie akcesoryjnością.

Akcesoryjność wyraża się m.in. w powiązaniu obrotu tymi prawami. Według art. 79 u.k.w.h., wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, a hipoteka nie może zostać przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Do skuteczności takiego rozporządzenia konieczny jest wpis w księdze wieczystej (art. 245¹ k.c.). Powyższa reguła ulega pewnej modyfikacji w odniesieniu do hipoteki kaucyjnej. Wierzytelność powiązana z hipoteką tego rodzaju może zostać przelana bez zabezpieczenia. Jednakże, gdy wraz z wierzytelnością ma być przeniesiona także hipoteka kaucyjna, do cesji niezbędny jest wpis w księdze wieczystej (art. 107 u.k.w.h.). Przelew wierzytelności wraz z przeniesieniem hipoteki staje się skuteczny po wpisie, z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie.

Stosownie do uwag poczynionych na wstępie artykułu, dwie zasadnicze kwestie wymagają rozważenia w związku z przeniesieniem hipoteki przyszłej. Po pierwsze, jest to pytanie o charakter prawny ekspektatywy hipoteki, tj. sytuacji prawnej wierzyciela hipotecznego przed wpisem jego prawa do księgi wieczystej. W szczególności należy rozstrzygnąć problem, czy taka ekspektatywa jest prawem podmiotowym. Po drugie, przedmiotem rozważań będzie zagadnienie dopuszczalności obrotu taką ekspektatywą oraz możliwe konstrukcje prawne prowadzące do przejścia hipoteki przyszłej na osobę trzecią. Powyższe kwestie nie były dotychczas szczegółowo rozpatrywane w doktrynie ani orzecznictwie. Jednakże sporo

wypowiedzi dotyczy sytuacji pokrewnych, związanych z przeniesieniem przyszłej odrębnej własności lokalu⁵, co pozwala na skorzystanie w odpowiednim zakresie z dorobku piśmiennictwa i judykatury.

Koncepcja ekspektatywy hipoteki jako prawa podmiotowego

Oczekiwanie uprawnionego w okresie po ustanowieniu prawa podlegającego konstytutywnemu wpisowi w księdze wieczystej, a przed jego wpisem, jest określane przez niektórych przedstawicieli doktryny jako prawo podmiotowe.

Takie stanowisko wprost zajął J. Kuropatwiński⁶. Autor ten w swoich rozważaniach posłużył się popularną definicją prawa podmiotowego jako „wynikającej ze stosunku prawnego sfery możności postępowania w określony sposób, przyznanej przez normę prawną w celu ochrony interesów podmiotu uprawnionego i przez normę zabezpieczoną”⁷. Uwagi autora dotyczyły sytuacji odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej, ale – ze względu na podobieństwo sytuacji – można je odnieść również do ekspektatywy hipoteki.

Zdaniem J. Kuropatwińskiego, ekspektatywa wynika z łączącego strony stosunku prawnego, którego przejawem jest tzw. stan związania. Jedna ze stron tego stosunku jest bowiem „postawiona w sytuacji, w której musi przynajmniej tolerować to, iż uprawniony zmierza do nabycia prawa podmiotowego, i zobowiązana jest nie czynić nic w sposób sprzeczny z zasadami słuszności, co by nabycie tego prawa podmiotowego utrudniało lub udaremniało”⁸. Zdaniem autora, uprawnionemu z ekspektatywy przy-

⁵ Por. m.in. L. Abramowicz, *Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej*, PS 1999, nr 7-8; A. Oleszko, *Oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu dla siebie odrębnej własności lokalu oraz sprzedaż tego lokalu jako ekspektatywy*, Rejent 1996, nr 10; R. Szytyk, *Sukcesja lokalu niewpisanego do księgi wieczystej*, Rejent 1998, nr 2; por. również postanowienie SN z dnia 26.06.2001 r. I CA 1/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 26, z glosami: A. Doliwy (MP 2002, nr 10), J. Kuropatwińskiego (Rejent 2002, nr 7), S. Rudnickiego (OSP 2002, nr 1, poz. 4), R. Strzelczyka (OSP 2002, nr 7-8, poz.105).

⁶ J. Kuropatwiński, tamże, s. 141-145.

⁷ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne...*, s. 120-122.

⁸ J. Kuropatwiński, tamże, s. 142. Autor nie podaje jasno, kto obok uprawnionego jest stroną stosunku prawnego. W swoich rozważaniach powołuje się na zasadę *pacta sunt servanda*, co może sugerować, że drugą stroną jest osoba ustanawiająca odrębną

sługuje sfera możliwości postępowania, gdyż może on od drugiej strony stosunku prawnego domagać się poszanowania swojej pozycji prawnej, w szczególności zaniechania działań utrudniających lub udaremniających nabycie prawa podmiotowego. Możliwość postępowania i powyższy stan związania wynika z normy zawartej w art. 61 § 1 zd. 2 k.c., przewidującej nieodwołalność oświadczeń woli. Wsparcia dla swojego poglądu J. Kuropatwiński upatruje również w zasadach słuszności, sankcjonowanych w ramach odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.). Jego zdaniem, ekspektatywa chroni interes prawny oczekującego, który polega na niezakłóconym nabyciu przyszłego prawa podmiotowego. Uprawnionemu z ekspektatywy przysługuje ochrona odszkodowawcza. Ingerencja osoby trzeciej w cudzą sferę możliwości postępowania, zdaniem autora, musi być uznana za działanie bezprawne i podlega sankcji na mocy art. 415 k.c., przynajmniej jako naruszenie zasad słuszności. Ekspektatywa jest również chroniona na podstawie przepisów o odpowiedzialności kontraktowej w stosunku do drugiej strony czynności prawnej, w wyniku której powstało oczekiwanie prawne na rzecz uprawnionego.

Na podstawie powyższego wyводу J. Kuropatwiński dochodzi do wniosku, że ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest *sui generis* prawem podmiotowym. Z uwagi na to, że odnosi się ona do interesów majątkowych, powinna być uznana za prawo majątkowe. Ponieważ zasadą w prawie cywilnym jest zbywalność praw majątkowych, autor stanowczo stwierdza, że ekspektatywa może być przedmiotem czynności rozporządzającej.

Spróbujmy przenieść powyższą koncepcję na grunt interesującego nas problemu rozporządzenia hipoteką przyszłą. Po ustanowieniu hipoteki na rzecz wierzyciela powstawałoby tymczasowe prawo podmiotowe, chroniące jego interesy do czasu wpisu zabezpieczenia do księgi wieczystej. Ze względu na majątkowy charakter tego prawa, wierzyciel mógłby nim rozporządzać. Rozporządzenie skutkowałoby przeniesieniem ekspektatywy do majątku nabywcy. Wpis do księgi wieczystej spełniałby ostatnią przesłankę hipotezy normy prawnej i powodowałby powstanie hipoteki od razu na rzecz nabywcy (tzw. nabycie bezpośrednie). W konsekwencji

własność lokalu (np. na podstawie umowy sprzedaży), a w naszym przypadku – ustanawiająca hipotekę. Taki wniosek wynika również z odwołania się do odpowiedzialności kontraktowej, tamże, s. 144.

nabywca mógłby złożyć wniosek o ujawnienie go jako wierzyciela hipotecznego albo jeszcze przed wpisem (powołując się na przysługującą mu ekspektatywę), albo po wpisie (powołując się na bezpośrednie nabycie hipoteki). W świetle omawianej koncepcji, w tym drugim przypadku, wpis miałby charakter deklaratoryjny.

Wydaje się, że w przypadku rozporządzeń taką ekspektatywą *per analogiam* znalazłyby zastosowanie niektóre przepisy dotyczące przeniesienia istniejącej hipoteki. Nie dotyczyłoby to jednak wymogu konstytucyjnego wpisu przeniesienia prawa tymczasowego. Ekspektatywa hipoteki nie podlega bowiem ujawnieniu w księdze wieczystej⁹. Postawienie takiego wymogu niweczyłoby zresztą cały gospodarczy sens tej konstrukcji i prowadziłoby do tworzenia konstrukcji ekspektatywy poprzedzającej nabycie ekspektatywy (a w razie wielokrotnych rozporządzeń – do kreowania ciągów takich oczekiwań).

Do rozporządzenia ekspektatywą zastosowanie powinny znaleźć przepisy łączące przeniesienie hipoteki z jednoczesnym przelewem zabezpieczonej wierzytelności. Gdyby nabywca nie był (albo nie stawałby się) w momencie wpisu wierzycielem z tytułu zabezpieczonej wierzytelności, powstająca na jego rzecz hipoteka (w tym kaucyjna) jako prawo akcesoryjne musiałaby wtedy z reguły wygasnąć.

Krytyka koncepcji rozporządzenia ekspektatywą hipoteki

Koncepcja rozporządzenia ekspektatywą hipoteki może zostać poddana krytyce zasadniczo z trzech powodów:

- 1) kwalifikacji jako prawa podmiotowego sytuacji prawnej wierzyciela przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej,
- 2) zgodności z przepisami proceduralnymi oraz regułą wstecznego skutku wpisu do księgi wieczystej, a także
- 3) funkcji konstytucyjnego wpisu przy przenoszeniu hipoteki w prawie polskim.

Pierwsza grupa zarzutów koncentruje się na kwestii kwalifikacji ekspektatywy hipoteki jako prawa podmiotowego. Pamiętając o wielkiej rozbieżności poglądów teoretycznych, można przyjąć, że dominujący

⁹ Nawet gdyby uznać ekspektatywę za prawo osobiste, art. 16 ust. 1 u.k.w.h. przewiduje wpis takich praw jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Tak też A. Oleszko, *Oświadczenie właściciela nieruchomości...*, s. 23-24.

w doktrynie cywilistycznej pogląd upatruje istotę prawa podmiotowego w „sferze możności postępowania” uprawnionego. W przypadku ekspektatywy hipoteki rozpoznanie takiej sfery nastęcza trudności. Sytuacja uprawnionego sprawdza się bowiem do biernego oczekiwania na wpis hipoteki. Sam uprawniony nie ma możliwości podjęcia pozytywnych działań w ramach swego domniemanego prawa¹⁰. Podkreślić należy, że zwolennicy tej koncepcji ujmują sytuację uprawnionego z ekspektatywy od strony negatywnej, a mianowicie od skierowanego do osób trzecich zakazu ingerowania w jego sferę prawną. Innymi słowy, oczekujący może żądać od innych jedynie zaniechania działania¹¹. W związku z tym można postawić zarzut, że oczekujący w rzeczywistości żadnej pozytywnej możności postępowania nie posiada.

Istotą stosunku ekspektatywy miałby być stan związania zobowiązanego (tj. w tym przypadku, jak się wydaje, osoby ustanawiającej hipotekę), wynikający z art. 61 § 1 zd. 2 k.c. Należy jednak zauważyć, że przepis ten statuuje jedynie regułę nieodwołalności oświadczenia woli. Nie oznacza to jeszcze, że stan związania osoby składającej takie oświadczenie jest przejawem istnienia prawa podmiotowego po stronie adresata. W przypadku złożenia oferty, dominujące w doktrynie cywilistycznej stanowisko przeczy, aby takie prawo przysługiwało oblatowi¹².

Również ochrona przewidziana przez przepisy o odpowiedzialności deliktowej nie jest argumentem decydującym o przyznaniu ekspektatywie statusu prawa podmiotowego. Przepisy te zabezpieczają przed uszczerbkami w dobrach lub interesach prawnie chronionych, a nie tylko w prawach podmiotowych. Przed poniesieniem szkody uprawnionego ze sprawcą nie łączy deliktowy stosunek prawny¹³.

¹⁰ Może wprawdzie złożyć wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej, ale nie powinno to być traktowane jako przejaw wykonywania uprawnienia materialnoprawnego. Po pierwsze, wniosek jest oświadczeniem natury procesowej, po drugie, do złożenia wniosku nie jest konieczne posiadanie ekspektatywy, gdyż wniosek można złożyć pomimo braku uprawnienia materialnoprawnego, natomiast zrzeczenie się ekspektatywy i inne rozporządzenia mogą być traktowane jako wykonywanie prawa podmiotowego dopiero po przesądzeniu kwestii, że ekspektatywa takowy status posiada.

¹¹ Tak J. K u r o p a t w i Ń s k i, *Glosa...*, s. 142-143

¹² Por. np. Z. R a d w a Ń s k i, [w:] *System prawa prywatnego*, t. II, Warszawa 2002, s. 343-345.

¹³ Taki jest dominujący pogląd w doktrynie polskiej. W literaturze prezentowana jest

W odniesieniu do ochrony kontraktowej nie ma potrzeby tworzenia konstrukcji ekspektatywy jako odrębnego prawa podmiotowego. Ochrona taka przysługuje o tyle, o ile uprzednio istnieje między stronami zobowiązanie, które samodzielnie może być źródłem roszczeń, bez posiłkowania się wskazaną konstrukcją.

Z powyższych powodów pogląd uznający ekspektatywę hipoteki za prawo podmiotowe należy uznać za niedostatecznie uzasadniony. Warto w tym miejscu jeszcze nadmienić, że w doktrynie podobne spory o status prawa podmiotowego toczą się m.in. w odniesieniu do praw podmiotowych osobistych¹⁴ oraz know-how¹⁵.

Druga grupa zarzutów dotyczy konsekwencji wynikających z rozporządzenia ekspektatywą hipoteki na gruncie procedury cywilnej. W postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu jest ograniczona. Zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd natomiast nie bada innych okoliczności, w szczególności pozostałych wniosków o wpis do danej księgi wieczystej¹⁶. W przypadku krytykowanej koncepcji może to prowadzić do nieoczekiwanych rezultatów.

Rozważmy rzecz na prostym przykładzie. W dniu 1 marca A ustanawia hipotekę na rzecz B na nieruchomości, której jest właścicielem. Dnia 3 marca zostaje złożony wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej. Dnia

jednak mocno kontrowersyjna koncepcja tzw. prawa do ochrony deliktowej (art. 415 k.c.); por. S. Sołtysiński, *Licencje na korzystanie z cudzych rozwiązań technicznych*, Warszawa 1970, s. 170-175; J. Wiśniewski, *Rozporządzanie przedsiębiorstwem*, Kraków 2002, s. 102-105.

¹⁴ Por. np. B. Gawlik, *Ochrona dóbr osobistych. Sens i nonsens koncepcji tzw. praw podmiotowych osobistych*, Kraków br., ZN UJ – PzWiOWI, z. 41; Z. Radwański, *Koncepcja praw podmiotowych osobistych*, RPEiS 1988, nr 2. Nowe spojrzenie na tę kwestię z perspektywy konstytucyjnej ostatnio zaprezentował M. Saffjan, *Refleksje wokół konstytucyjnych uwarunkowań rozwoju ochrony dóbr osobistych*, KPP 2002, nr 1.

¹⁵ Por. B. Gawlik, *Umowa know-how. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków br., ZN UJ – PzWiOWI, z. 3; S. Sołtysiński, tamże, s. 148 i nast.; E. Wojciechko-Głuszko, *Ochrona know-how w prawie polskim na tle prawnoporównawczym*, Kraków br., PzWiOWI, z. 81, s. 149 i nast.

¹⁶ W odniesieniu do wniosków kolizyjnych kwestia ta budzi jednak liczne kontrowersje w doktrynie i orzecznictwie; por. np. wyrok SN z dnia 19.03.2003 r. I CKN 152/01, OSP 2004, nr 2, poz. 20, z krytycznym komentarzem S. Rudnickiego.

15 marca B przenosi ekspektatywę hipoteki (wraz z zabezpieczoną wierzycelnością) na rzecz C, a C następnego dnia składa wniosek o wpis hipoteki na jego rzecz¹⁷. W dniu 30 marca sąd, rozpoznając sprawę, bierze pod uwagę jedynie wniosek B oraz treść księgi wieczystej, w której jako właściciel figuruje A. Nie może natomiast badać wniosku C, ponieważ wykracza to poza jego kognicję w tej sprawie. Wpisuje zatem do księgi wieczystej B jako wierzyciela hipotecznego z mocą od 3 marca, ponieważ wówczas został złożony jego wniosek (art. 29 u.k.w.h.). Następnie zaczyna rozpatrywać wniosek C¹⁸. Musi wówczas stwierdzić, że 15 marca B nie mógł przenieść na C ekspektatywy hipoteki, ponieważ według treści księgi wieczystej od 3 marca B skutecznie posiada już samą hipotekę.

Prawdopodobnie sąd potraktowałby zbycie ekspektatywy jako rozporządzenie samą hipoteką i stosownie do tego rozpatrzył wniosek C. Powyższy kazus poddaje jednak w wątpliwość dopuszczalność przeniesienia ekspektatywy tego prawa. Takiej możliwości przeczyłaby również treść wpisu na rzecz C. Otóż w tej sytuacji sąd wpisałby C jako wierzyciela hipotecznego ze skutkiem konstytutywnym i z mocą od dnia 16 marca (data złożenia wniosku C). Zgodnie z omawianą koncepcją, hipoteka miałaby powstawać bezpośrednio na rzecz C, wpis powinien zatem być wyłącznie deklaratoryjny i właściwa byłaby zupełnie inna data: 3 marca (powstanie hipoteki) albo 15 marca (rozporządzenie ekspektatywą).

Trzecia grupa zarzutów w stosunku omawianej koncepcji sprowadza się do twierdzenia, że pozostaje ona w teleologicznej sprzeczności z przepisami o przenoszeniu hipotek. Celem tych przepisów jest, po pierwsze, powiązanie rozporządzenia hipoteką z przelewem zabezpieczonej wierzy-

¹⁷ C musi złożyć własny odrębny wniosek. Nie może zmienić wniosku B w ten sposób, że wpis miałby nastąpić bezpośrednio na imię C. Wniosek jest bowiem oświadczeniem B i tylko on (lub jego następcy) może je zmienić. C nie jest również uczestnikiem postępowania o wpis hipoteki (por. art. 626¹ § 2 k.p.c.). Sytuacja nie zmieniłaby się, gdyby to B składał wniosek o wpis przeniesienia hipoteki. Wpis hipoteki oraz wpis przeniesienia hipoteki są **dwie odrębne sprawy cywilne**, które powinny być rozpatrywane oddzielnie. Wpis hipoteki jest jedynie kwestią wstępną przy rozpatrywaniu sprawy wpisu jej przeniesienia. *De lege lata* C nie może złożyć wniosku pod warunkiem dokonania wpisu na rzecz B; por. P. S i c i Ń s k i, *Zakres odpowiedniego stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym przepisów k.p.c. o procesie*, PS 2004, nr 3, s. 88-91.

¹⁸ Moim zdaniem, sąd w tym przypadku powinien rozpatrzeć wnioski według kolejności ich wpływu, choć zaznaczam, że jest to kwestia niewolna od kontrowersji w doktrynie i orzecznictwie.

telności (por. art. 79 i 107 u.k.w.h.), a po drugie, nadanie wpisowi przeniesienia tego prawa charakteru konstytutywnego. Pierwszy motyw jest konsekwencją normatywnego skorelowania hipoteki z zabezpieczoną wierzytelnością, drugi zaś wiąże się z ochroną bezpieczeństwa obrotu, które mogłoby zostać naruszone w przypadku istnienia nieaktualnych wpisów hipotecznych. Na rzecz osoby wpisanej jako wierzyciel hipoteczny przemawia bowiem domniemanie istnienia prawa (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) oraz zabezpieczonej wierzytelności (art. 71 – dla hipoteki zwykłej), a na korzyść nabywcy w dobrej wierze od nieuprawnionego wierzyciela hipotecznego – rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), obejmująca również zabezpieczoną wierzytelność (art. 80 – dla hipoteki zwykłej). Tymczasem w przypadku rozporządzenia ekspektatywą hipoteki, obie zasady zostałyby złamane. Po pierwsze, przelew zabezpieczonej wierzytelności nastąpiłby skutecznie bez jednoczesnego przeniesienia hipoteki, która w majątku nabywcy pojawiłaby się później. Po drugie, przejście hipoteki na nabywcę nie byłoby uzależnione od wpisu konstytutywnego (zgodnie z konstrukcją nabycia bezpośredniego). *De facto* koncepcja ta prowadziłaby do „wyprowadzenia” czynności rozporządzających poza księgi wieczyste.

Dopuszczalne konstrukcje przeniesienia hipoteki przyszłej

Stosownie do powyższych uwag, ekspektatywa hipoteki nie może zostać uznana za prawo podmiotowe. Powstaje jednak pytanie o kwalifikację normatywną takiej sytuacji.

Bez podejmowania w tym miejscu próby bardziej pogłębionej analizy, moim zdaniem, ekspektatywę hipoteki należy uznać za stan faktyczny, któremu w pewnym zakresie ustawodawca przyznał doniosłość prawną i któremu, uznając interes majątkowy wierzyciela, zapewnił ograniczoną ochronę, przede wszystkim proceduralną (wierzyciel po złożeniu wniosku staje się uczestnikiem postępowania) i odszkodowawczą.

W polskim prawie takie przypadki bynajmniej nie są ewenementem. Ustawodawca może bowiem chronić interesy majątkowe uczestników obrotu przy pomocy różnych instrumentów normatywnych¹⁹. Przyjmuje

¹⁹ Por. B. Gawlik, *Ochrona dóbr osobistych...*, s. 137-140, Z. Radwański, *Koncepcja praw...*, s. 18-21.

się, że ochrona za pomocą konstrukcji prawa podmiotowego jest zasadą (m.in. ze względów aksjologicznych), ale reguła ta posiada wyjątki. Sztandarowym przykładem takiego wyjątku jest ochrona przyznawana posiadaniu, które według dominującego w doktrynie poglądu jest tylko prawnie relewantnym stanem faktycznym²⁰.

Tak rozumiana ekspektatywa hipoteki nie może być przedmiotem obrotu (rozporządzenia). W prawie polskim obowiązuje bowiem niepisana, ale powszechnie akceptowana zasada, że przedmiotem czynności rozporządzających mogą być tylko prawa podmiotowe²¹. Stany faktyczne, nawet prawnie relewantne, nie mogą być przenoszone pomiędzy uczestnikami obrotu.

Przedmiotem rozporządzenia można jednak uczynić prawo oczekiwane, tj. hipotekę. Zgodnie z zasadą *nemo plus iuris...*, skutki takiego rozporządzenia nie mogłyby wystąpić do czasu powstania hipoteki. Konieczne jest zatem uzależnienie skuteczności przeniesienia prawa od (co najmniej) dokonania jego wpisu do księgi wieczystej.

W literaturze rozważane są w tym celu dwie konstrukcje technicznoprawne: albo tzw. warunku prawnego (*conditio iuris*), tj. elementu hipotezy normy prawnej, albo warunku zawieszającego (w rozumieniu art. 89 k.c.). Stosownie do pierwszej koncepcji, uzależnienie skuteczności rozporządzenia prawem przyszłym od jego powstania wynika wprost z ustawy, jest elementem hipotezy normy prawnej. Konstrukcji tej jednak słusznie zarzucono brak wyraźnego oparcia w przepisach ustawowych²². W materiale normatywnym trudno bowiem wskazać podstawę do wywodzenia, że istnieje ustawowy warunek, który przesuwalby skutki czynności przenoszącej prawo przyszłe na moment jego powstania.

W konsekwencji należy uznać, że jedynym dopuszczalnym sposobem przeniesienia hipoteki przyszłej jest dokonanie czynności rozporządzającej (ewentualnie czynności zobowiązująco-rozporządzającej) pod warunkiem,

²⁰ Ostatnio na ten temat obszernie M. G o c ł o w s k i, *Posiadanie w ujęciu kodeksu cywilnego (prawo podmiotowe czy stan faktyczny?)*, PiP 2001, z. 2.

²¹ Por. np. Z. R a d w a Ń s k i, *Prawo cywilne...*, s. 190; S. S o ł t y s i Ń s k i, *Czynności rozporządzające. Przyczynek do analizy podstawowych pojęć cywilistycznych* [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego*, Warszawa 1985, s. 301 i nast.; A. W o l t e r, J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo cywilne...*, s. 248.

²² Tak A. D o l i w a, *Glosa...*, s. 472; J. K u r o p a t w i Ń s k i, *Glosa...*, s. 146; S. R u d n i c k i, *Glosa...*, s. 15.

że hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana do księgi wieczystej. Byłby to klasyczny warunek zawieszający w rozumieniu art. 89 k.c., o charakterze mieszanym, kazualno-potestatywnym.

Dopuszczalność takiego zastrzeżenia przy przeniesieniu hipoteki nie powinna budzić wątpliwości. Nie jest to postanowienie sprzeczne z ustawą albo właściwością czynności prawnej (art. 89 k.c.). Wniosek taki wynika z treści art. 245 § 2 zd. 1 k.c., który umożliwia ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego pod warunkiem i z zastrzeżeniem terminu. Zasadę tę należy konsekwentnie rozciągać na przenoszenie ograniczonych praw rzeczowych. W przypadku rozporządzeń hipoteką przyszłą nie istnieje przeszkoda w postaci art. 157 § 1 k.c., który zakazuje przeniesienia własności nieruchomości (i użytkowania wieczystego *per analogiam*) pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu²³.

Warunkowe przeniesienie hipoteki przyszłej

Stosownie do powyższych uwag, hipotekę przyszłą można przenieść na osobę trzecią, o ile rozporządzenie jest dokonane pod warunkiem wpisu przenoszonego prawa do księgi wieczystej. Rozporządzenie wywoła skutki prawne po wpisaniu hipoteki na rzecz zbywcy oraz po wpisie jej przeniesienia na nabywcę, z mocą wsteczną od chwili złożenia do sądu wniosku dotyczącego przeniesienia. Należy podkreślić, że druga przesłanka (tj. konstytutywny wpis rozporządzenia hipoteką) nie może być w tym przypadku pominięta.

Rozważmy procedurę na prostym przykładzie. W dniu 1 marca A ustanawia hipotekę na rzecz B na nieruchomości, której jest właścicielem. Dnia 3 marca zostaje złożony wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej. Dnia 15 marca B przenosi hipotekę (wraz z zabezpieczoną wierzytelnością) na rzecz C, pod warunkiem jej wpisu. Następnego dnia C składa

²³ Ł. Abramowicz, *Sytuacja prawna...*, s. 41 i nast., w odniesieniu do rozporządzenia przyszłą odrębną własnością lokalu proponuje zastosowanie konstrukcji zbycia rzeczy przyszłych. Skutki rozporządzające miałyby wówczas powstać wraz z przeniesieniem posiadania lokalu jako odrębnej rzeczy, co byłoby możliwe dopiero po wpisie, a nie wymagałoby formy aktu notarialnego. Powołany autor nie traktuje przeniesienia posiadania lokalu jako wyrazu dokonania czynności rozporządzającej. W stosunku do hipoteki przyszłej koncepcja ta nie wnosiłaby jednak nic nowego, gdyż hipoteki instytucja posiadania nie dotyczy.

wniosek o wpis przejścia hipoteki na jego rzecz. W dniu 30 marca sąd po rozpoznaniu sprawy wpisuje do księgi wieczystej B jako wierzyciela hipotecznego, z mocą od 3 marca (art. 29 u.k.w.h.). Następnie, rozpatrując wniosek C. z urzędu, stwierdza, że warunek czynności rozporządzającej się spełnił i może ona wywołać skutki prawne (jest to fakt znany sądowni na podstawie treści księgi wieczystej)²⁴. W dniu 15 kwietnia sąd dokonuje wykreślenia B jako wierzyciela hipotecznego, a na jego miejsce wpisuje C. C nabywa hipotekę z mocą prawną od 16 marca, kiedy złożył swój wniosek do sądu.

Podkreślić należy, że B i C nie mogą *erga omnes* określić innej daty skutecznego przeniesienia hipoteki. Ze względu na charakter wpisu do księgi wieczystej i bezpieczeństwo obrotu, art. 29 u.k.w.h. jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. Strony nie mogą zatem skorzystać z dyspozytywnego art. 90 k.c. i odmiennie ukształtować datę skuteczności czynności rozporządzającej hipoteką przyszłą. Powołany przepis kodeksu cywilnego dotyczyć może bowiem jedynie pierwszej przesłanki czynności (dodatкового zastrzeżenia warunku przez strony) i nie stosuje się do drugiej przesłanki (*conditio iuris*) – konstytutywnego wpisu.

Przelew wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przyszłą

Do przeniesienia hipoteki przyszłej powinny znaleźć zastosowanie wszystkie zasady dotyczące rozporządzeń hipoteką istniejącą. W szczególności, wraz z hipoteką przyszłą musi zostać przelana zabezpieczona wierzytelność. Przelew również powinien zostać dokonany pod warunkiem wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Cesja będzie skuteczna wraz z przeniesieniem hipoteki, z mocą od dnia złożenia wniosku o wpis przejścia prawa.

Powstaje w tym momencie pytanie, czy strony mogą się umówić, że zabezpieczona wierzytelność przejdzie na nabywcę przed dokonaniem wpisu hipoteki na jego rzecz. Jeżeli uznalibyśmy taką czynności za skuteczną, to w momencie wpisania hipoteki (a przed wpisem jej przeniesienia) zabezpieczenie jako prawo akcesoryjne wygasłoby ze względu

²⁴ Gdyby w czynności były zastrzeżone dodatkowe warunki, C musiałby przedstawić sądowi dowód, że zostały one spełnione (co do zasady w formie dokumentów z podpisami notarialnie poświadczonymi – art. 31 ust. 1 u.k.w.h.).

na zerwanie powiązania pomiędzy osobą uprawnionego hipotecznie a osobą zabezpieczonego wierzyciela. Mogłoby to prowadzić do zagrożenia bezpieczeństwa obrotu, gdyż na rzecz nieuprawnionego posiadacza hipoteki przemawiałyby domniemania ustawowe. Ponieważ dłużnik co do zasady nie musi być powiadamiany o przelewie, mogłoby to naruszać jego interesy, w przypadku gdyby kolejna osoba, działając w dobrej wierze, nabyła hipotekę zwykłą wraz z zabezpieczoną wierzytelnością, korzystając z rękojmi wiary publicznej (art. 80 u.k.w.h.). Skutkiem powyższego byłoby również wyprowadzenie obrotu wierzytelnościami hipotecznymi poza system ksiąg wieczystych.

Z powyższych względów wydaje się, że już od momentu ustanowienia hipoteki zwykłej możliwe jest przeniesienie zabezpieczonej wierzytelności tylko wraz z prawem hipotecznym²⁵. Do czasu wpisu hipoteki przyszłej umowa cesji musiałaby zostać zawarta pod warunkiem jego skutecznego dokonania. Mamy w tej sytuacji do czynienia z luką prawną, co upoważnia nas do zastosowania analogii z art. 79 u.k.w.h. (który *verba legis* dotyczy tylko przenoszenia hipotek istniejących). Przed dokonaniem wpisu zerwanie powyższego związku pomiędzy wierzytelnością a ustanowioną hipoteką może nastąpić tylko poprzez czynność rozwiązującą umowę o ustanowienie hipoteki albo odwołanie oświadczenia woli.

Podkreślić należy, że w przypadku hipoteki kaucyjnej sytuacja jest nieco odmienna. Powyższe uwagi mają pełne zastosowanie tylko w przypadku cesji wierzytelności wraz z przyszłą hipoteką tego rodzaju (art. 104 u.k.w.h. *per analogiam*). Dopuszczalny jest natomiast samodzielny przelew wierzytelności hipotecznej także przed wpisem zabezpieczenia kaucyjnego do księgi wieczystej.

Powyższe wymogi mogą prowadzić do niekorzystnych gospodarczo skutków dla stron umowy cesji. Nabycie wierzytelności następuje dopiero po wpisie rozporządzenia do księgi wieczystej. Zwykle pozostaje to w sprzeczności z ekonomicznymi potrzebami stron. Po pierwsze, spo-

²⁵ Alternatywnie możliwy jest do obrony pogląd, że związanie obrotu zabezpieczoną wierzytelnością z hipoteką zwykłą powstaje od chwili złożenia wniosku o wpis hipoteki ze względu na wsteczną moc prawną wpisu. Wydaje się jednak, że pogląd ten nie usuwa zagrożeń powstających w razie cesji wierzytelności po ustanowieniu hipoteki, a przed złożeniem wniosku do sądu wieczystoksięgowego, jak również powoduje problemy interpretacyjne, np. w razie zwrotu wniosku z powodu braków formalnych.

walnia znacząco obrót wierzytelnościami wbrew tendencjom współczesnych rynków finansowych. Po drugie, wprowadza niepewność co do skuteczności przelewu. Wpis jest przecież zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Po trzecie, skutki przelewu są sztywno ustalone na chwilę złożenia wniosku o wpis rozporządzenia wierzytelnością hipoteczną, co może kłócić się z potrzebami gospodarczymi stron.

Wydaje się, że powyższe konsekwencje są jednak nieuniknione w świetle przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Identyczne przeszkody dotyczą bowiem cesji wierzytelności zabezpieczonych istniejącymi hipotekami.

Strony w swoich umowach mogą w pewnym zakresie łagodzić niekorzystne skutki takiego stanu rzeczy. Przede wszystkim w wewnętrznym porozumieniu według swego uznania ustalać zakres i datę przejścia na cesjonariusza korzyści (np. odsetek) i ryzyka (np. upadłości dłużnika) związanego z wierzytelnością. Porozumienie takie będzie, oczywiście, skuteczne tylko *inter partes*. Ponadto strony mogą z góry uzgodnić chwilę, w której zostanie złożony wniosek o wpis cesji wierzytelności hipotecznej, jak również uregulować kwestię przypadku, w którym sąd prawomocnie oddaliłby wniosek o wpis hipoteki. W każdym razie należy pamiętać, że wierzytelność hipoteczna przechodzi na nabywcę dopiero po wpisie rozporządzenia do księgi wieczystej (ze skutkiem wstecznym). Na przykład, w przypadku banków może mieć znaczenie dla obliczenia wskaźników ostrożnościowych, rezerw celowych i koncentracji zaangażowania.

Alternatywnym rozwiązaniem w tej sytuacji wydaje się nawiązanie współpracy z dłużnikiem hipotecznym – zniesienie ustanowionej hipoteki przed jej wpisaniem (np. poprzez cofnięcie oświadczenia woli dłużnika), przelew wierzytelności i ustanowienie nowej hipoteki na rzecz cesjonariusza.

Przelew wierzytelności przyszłej zabezpieczonej hipoteką kaucyjną

Sytuacja komplikuje się, w przypadku gdy strony zamierzają przenieść wierzytelność przyszłą, która została zabezpieczona hipoteką. Z konieczności przypadek ten dotyczy wyłącznie hipoteki kaucyjnej, gdyż tylko ona może zabezpieczyć wierzytelności przyszłe z określonego stosunku prawnego (art. 102 ust. 2 u.k.w.h.). Możliwe jest oczywiście przeniesienie

samych wierzytelności (art. 107 u.k.w.h.). Nas jednak będzie interesować kwestia rozporządzenia wierzytelnością przyszłą wraz z zabezpieczającą ją hipoteką kaucyjną, jeszcze przed dokonaniem konstytutywnego wpisu zabezpieczenia do księgi wieczystej.

Stosownie do przedstawionych powyżej wniosków, umowa cesji przyszłej wierzytelności hipotecznej powinna zostać zawarta pod kilkoma warunkami. Po pierwsze, warunkiem będzie wpis hipoteki kaucyjnej do księgi wieczystej. Po drugie, warunkiem będzie powstanie wierzytelności przyszłej²⁶. Skutek rozporządzający umowy cesji zarówno co do wierzytelności, jak i hipoteki nie może nastąpić przed tymi zdarzeniami. W przeciwnym razie prowadziłoby to do zerwania więzi akcesoryjnej pomiędzy oboma prawami. Po trzecie, warunkiem ustawowym (*conditio iuris*) będzie wpis przelewu do księgi wieczystej. Trzecia przesłanka będzie mogła wystąpić po spełnieniu się dwóch pierwszych. Przeniesienie przyszłej wierzytelności i przyszłej hipoteki na rzecz cesjonariusza nastąpi ze skutkiem wstecznym od daty złożenia wniosku o wpis cesji.

Rozważmy rzecz na następującym przykładzie. W dniu 1 marca A ustanawia hipotekę kaucyjną na rzecz B na nieruchomości, której jest właścicielem. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność przyszłą z niezawartej jeszcze umowy kredytowej. Dnia 3 marca zostaje złożony wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej. Dnia 15 marca B przenosi hipotekę wraz z zabezpieczoną wierzytelnością przyszłą na rzecz C, pod warunkiem jej wpisu oraz powstania wierzytelności. W dniu 30 marca sąd wpisuje do księgi wieczystej B jako wierzyciela hipotecznego, z mocą od 3 marca. Dnia 15 kwietnia powstaje wierzytelność na rzecz B. Dnia 18 kwietnia C składa wniosek o wpis przelewu do księgi wieczystej. Do wniosku załącza umowę cesji oraz dowód powstania wierzytelności²⁷. Przy rozpatrywaniu wniosku C sąd z urzędu przyjmuje, że pierwszy warunek czynności rozporządzającej (w postaci wpisu hipoteki) się spełnił, a drugi (w postaci powstania wierzytelności) został udowodniony, czyli czynność

²⁶ Bez przeprowadzania dodatkowego wyводу przyjmuję tutaj, że wierzytelność przyszłą, podobnie jak i hipotekę przyszłą, można nabyć jedynie w sposób pośredni, po jej powstaniu w majątku zbywcy; por. jednak np. J. P i s u l i ń s k i, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 292-294, który opowiada się za konstrukcją nabycia bezpośredniego.

²⁷ Co do zasady w formie dokumentów z podpisami notarialnie poświadczonymi – art. 31 ust. 1 u.k.w.h. W przypadku wierzytelności bankowych mogą to być dokumenty wystawione w trybie art. 95 ust. 1 pr. bank.

może wywołać skutki prawne. W dniu 30 kwietnia dokonuje wykreślenia B jako wierzyciela hipotecznego, a na jego miejsce wpisuje C. C nabywa hipotekę wraz z wierzytelnością z mocą od 18 kwietnia, kiedy to złożył swój wniosek do sądu wieczystoksięgowego.

Warto podkreślić, że ze względu na zasadę wstecznego skutku wpisu C nie mógłby złożyć wniosku przed dniem 15 kwietnia (datą powstania wierzytelności). Prowadziłoby to bowiem do trudnej do zaakceptowania sytuacji, że w świetle prawa C nabył wierzytelność hipoteczną zanim ona powstała.

Przejęcie hipoteki przyszłej w drodze sukcesji uniwersalnej

Tematem niniejszego artykułu jest przeniesienie hipoteki przyszłej w drodze czynności prawnej (pod tytułem szczególnym). Na zakończenie jednak warto poświęcić kilka słów przejściu hipoteki przyszłej pod tytułem ogólnym, np. przez dziedziczenie lub w drodze łączenia się spółek. Sytuacja ta powinna być bowiem oceniana odmiennie, niż to wynika z przedstawionych powyżej rozważań.

Przed wszystkim należy zauważyć, że sukcesja uniwersalna prowadzi do wstąpienia nabywcy w sytuację swojego poprzednika w zakresie jego praw (w przypadku dziedziczenia z ograniczeniem do uprawnień majątkowych)²⁸. Przepisy ustaw wprost mówią jedynie o nabyciu praw podmiotowych (np. art. 922 § 1 k.c., art. 494 § 1 k.s.h.). Wydaje się jednak, że należałoby je w drodze analogii stosować również do przypadków, w których interesy poprzednika są chronione normatywnie w inny sposób niż poprzez przyznanie prawa podmiotowego. Ustanie bytu prawnego poprzednika nie może bowiem skutkować wygaśnięciem takiej ochrony. Mogłoby to prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia innych osób, np. dłużników obciążonych „ekspektatywą długu”. Sytuacja sukcesji uniwersalnej jest o tyle odmienna od następstwa pod tytułem szczególnym, że w pierwszym przypadku przestaje istnieć poprzednik prawny, a ktoś jego interesy majątkowe powinien przejąć. W konsekwencji należy przyjąć, że sukcesja uniwersalna prowadzi do wstąpienia następcy w całą sytuację prawną poprzednika, nie tylko w odniesieniu do praw

²⁸ Por. Z. Radwański, *Prawo cywilne...*, s. 236; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne...*, s. 135.

podmiotowych, ale i stanów faktycznych, normatywnie chronionych. W doktrynie wniosek taki jest powszechnie akceptowany w przypadku dziedziczenia²⁹.

Zgodnie z powyższym, w przypadku sukcesji uniwersalnej ekspektatywa hipoteki przechodzi na następców prawnych. Sama hipoteka powstaje bezpośrednio w majątku takich sukcesorów. Dotyczy to wszystkich przypadków nabycia pod tytułem ogólnym, w tym łączenia się spółek i dziedziczenia (gdyż ekspektatywa hipoteki chroni interes majątkowy spadkodawcy i wchodzi w skład spadku).

Powyższy wniosek jest także zgodny z zasadami wyrażonymi w przepisach o księgach wieczystych i hipotece. Reguły dotyczące przenoszenia hipotek (w tym wpisu konstytutywnego) nie mają bowiem wprost zastosowania do sukcesji uniwersalnej. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych również nie obejmuje nabycia prawa pod tytułem ogólnym. Istniejący wpis poprzednika w księdze wieczystej nie prowadzi tutaj do naruszenia interesów dłużnika hipotecznego, gdyż np. osoba, która utraciła byt prawny, nie może zbyć hipoteki w drodze czynności prawnej na rzecz osoby trzeciej działającej w dobrej wierze.

Warto również zwrócić uwagę, że powyższa konstrukcja pozostaje w zgodzie z przepisami proceduralnymi. Po wpisie hipoteki na rzecz wierzyciela jego następca może żądać ujawnienia swojej osoby w księdze wieczystej, a wpis ma wtedy charakter deklaratoryjny, natomiast jeszcze przed wpisem hipoteki następca może zmienić wniosek swojego poprzednika i zażądać wpisu na własne imię. Jego następstwo prawne dotyczy bowiem również sytuacji procesowych (por. dla dziedziczenia art. 174 § 1 pkt 1 oraz 180 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Gdyby natomiast wniosek składała osoba ustanawiająca hipotekę, następcy wierzyciela mogliby podjąć stosowne działania jako uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego (art. 626¹ § 2 k.p.c.). Podkreślić należy, że w razie sukcesji uniwersalnej jest to następstwo w ramach jednej sprawy cywilnej. W przypadku sukcesji singularnej o następstwie procesowym nabywcy w miejsce zbywcy nie może być mowy, gdyż wtedy są dwie sprawy: jedna o wpis hipoteki, druga zaś o wpis przelewu wierzytelności hipotecznej.

²⁹ Por. np. J.S. Piąto wski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. IV, Wrocław i in. 1985, s. 67-68; E. Skowrońska-Bocian, *Prawo spadkowe*, Warszawa 1997, s. 18-20.