

W jakiej walucie należy ustanowić hipotekę - wyrok Sądu Najwyższego

Jeżeli kredyt był wyrażony w walucie obcej, to hipoteka zabezpieczająca jego spłatę powinna być wyrażona również w tej samej walucie obcej, co wynika z zasady akcesoryjności hipoteki. Nie zmienia tej zasady przyjęcie w umowie kredytu, że jego wypłata i spłata nastąpi w walucie polskiej.

Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 445/14.

17 lipca 2007 r. strona powodowa zawarła z W. B. umowę kredytu w wysokości 27 083,19 CHF, który zobowiązała się wypłacić kredytobiorcy w złotych polskich i również w złotych polskich kredytobiorca obowiązany był spłacać kredyt. Tytułem zabezpieczenia kredytu została ustanowiona na rzecz strony powodowej, na nieruchomości należącej do pozwanej, hipoteka umowna zwykła w kwocie 27 083,19 CHF oraz hipoteka kaucyjna w kwocie 6 500 CHF. Kredytobiorca nie spłacił kredytu, wobec czego strona powodowa wypowiedziała pozwanej wierzytelność hipoteczną, a następnie wezwała ją do spłaty należności. Wobec braku uregulowania długu, strona powodowa wystąpiła na drogę sądową.

Sąd I instancji oddalając powództwo podzielił stanowisko pozwanej, że w świetle art. 358 Kodeksu cywilnego niedopuszczalne jest żądanie od pozwanej zapłaty należności w walucie polskiej, gdyż zobowiązanie zostało wyrażone w walucie obcej, a zatem wybór waluty spłaty należy do niej jako do dłużniczki.

Sąd II instancji natomiast stwierdził, że zgodnie z umową kredytu strony tej umowy przyjęły jako zasadę realizację spłaty kredytu w walucie polskiej, a nie w walucie obcej. Jednocześnie podkreślił, że strona powodowa nie może dochodzić od pozwanej należności w złotych polskich dlatego, że hipoteki zostały ustanowione w niewłaściwej walucie. Dodatkowo wskazał, że hipoteka, jako akcesoryjna w stosunku do wierzytelności, którą zabezpiecza, powinna być wyrażona w walucie, w której wyrażono tę wierzytelność, a walutą wierzytelności jest pieniądz, w którym wyrażony jest przedmiot świadczenia. Ponadto uznał, że w świetle art. 68 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) waluta hipoteki musi odpowiadać walucie zabezpieczonej wierzytelności i niedopuszczalna jest zmiana waluty wierzytelności, a pozostawienie bez zmian waluty hipoteki. Skoro zatem zmieniła się (na polską) waluta wyrażająca wierzytelność, to strona powodowa powinna była zawrzeć z pozwaną, jako dłużnikiem rzeczowym, umowę o zmianie waluty hipoteki z franków szwajcarskich na złote polskie, a ponieważ umowy takiej nie zawarł, nie może od pozwanej żądać spłaty w złotych polskich, bowiem nie zachodzi powiązanie pomiędzy treścią zabezpieczonej wierzytelności, a treścią hipoteki ustanowionej we frankach szwajcarskich.

Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną strony powodowej udzielił odpowiedzi na pytanie, w jakiej walucie obowiązany jest spłacić swoje zobowiązanie wobec wierzyciela dłużnik hipoteczny, jeżeli wierzytelność z tytułu kredytu, zabezpieczona hipoteką, wyrażona została w walucie obcej, podobnie jak zabezpieczająca ją hipoteka, natomiast walutą spłaty kredytu (wykonania zobowiązania) zabezpieczonego hipoteką, jest zgodnie z umową kredytową, waluta polska. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż jeżeli podstawą wpisu hipoteki oznaczonej w walucie obcej jest umowa kredytu wyrażonego także w tej walucie, natomiast spłatę kredytu ustalono w walucie polskiej, to dłużnik hipoteczny, nie będący dłużnikiem osobistym, obowiązany jest spłacić swoje zobowiązanie rzeczowe także w walucie polskiej.

Agnieszka Kosińska, [radca prawny Wrocław](#), Rödl & Partner

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/306109984-W-jakiej-walucie-nalezy-ustanowic-hipoteka---wyrok-Sadu-Najwyzszego.html>