

1 Ca 188/16

POSTANOWIENIE

Dnia 15 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w następującym składzie: SSO Marta Truszkowska

SSO Grzegorz Zabielski

SSO Grażyna Szymańska- Pasek

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 roku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku U. 3 Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W.

z udziałem A. S. (1), (...) Bank SA w W.

o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego w dziale IV księgi wieczystej

na skutek apelacji uczestników postępowania A. S. (1)

i G. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Wyszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 24 marca 2016 roku w sprawie Dz.Kw. 731/16

postanawia:

oddalić apelację.

Grzegorz Zabielski Marta Truszkowska Grażyna Szymańska-Pasek

UZASADNIENIE

Dnia 21 grudnia 2015r. U. 3 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W. złożył wniosek o zmianę w dziale IV księgi wieczystej nr (...) wpisu wierzyciela hipotecznego uprawnionego z tytułu hipoteki umownej zwykłej w kwocie 213.209,57 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 106.604,79 zł ustanowionych na wskazanej nieruchomości tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr (...) o kredyt złotowy obrotowy z dnia 1 kwietnia 2010 r. z (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. na rzecz U. 3 Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W..

Wpisem z dnia 20 stycznia 2016 r. referendarz sądowy dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem.

A. S. (2) i G. S. 13 lutego 2016r. wnieśli skargę na przedmiotowe orzeczenie i domagali się wykreślenia skarżonego wpisu.

Postanowieniem z dnia 24 marca Sąd Rejonowy w Wyszkowie na podstawie art. 518¹ § 3 k.p.c. zaskarżone postanowienie referendarza sądowego z dnia 20 stycznia 2016 r. utrzymał w mocy (DZKW OS1W/00000731/16; KW (...)).

W ocenie Sądu Rejonowego przedłożony przez wnioskodawcę wyciąg z ksiąg rachunkowych jest wystarczający do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany wierzyciela hipotecznego w trybie art. 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W powołaniu na brzmienie art. 628⁸ § 2 k.p.c., w pierwszym rzędzie Sąd Rejonowy wyjaśnił wymagania formalne stawiane wnioskowi o wpis w księdze wieczystej. W tym celu przywołał treść art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 195 ust. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004r. o funduszach inwestycyjnych. Badając dołączony do wniosku wyciąg z ksiąg rachunkowych Sąd Rejonowy uznał, że został on sporządzony przez pełnomocnika należycie umocowanego przez osoby uprawnione do reprezentacji wnioskodawcy. Sąd zważył, że dokument ten został opatrzony pieczęcią (...) Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych Spółki Akcyjnej z (...) w W. tj. podmiotu zarządzającego wnioskodawcą oraz zawiera odniesienie do umowy przelewu wierzytelności z dnia 27 kwietnia 2015 r. zawartej pomiędzy nim a dotychczasowym wierzycielem. Sąd wyjaśnił również, że z mocy art. 626¹⁰ § 1 zd. 1 i § 2 k.p.c. zobligowany jest do zawiadomienia o dokonanym wpisie i wskazania jego istotnej treści. Wnioskodawca nie jest zatem zobligowany do dołączenia adekwatnej do liczby uczestników ilości dokumentów będących podstawą wpisu, ani tym bardziej doręczenia ich zainteresowanym. Zgodnie z dyspozycją art. 626² § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy natomiast dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Sąd zaznaczył, że uczestnikom - jako właścicielom przedmiotowej nieruchomości - przysługuje przewidziane art. 36¹ ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece prawo przeglądania akt tej księgi w siedzibie sądu wieczystoksięgowego. Mogą oni zaznajomić się zarówno z brzmieniem wniosku i dokumentów stanowiących podstawę wpisu, jak również zażądać doręczenia im odpisu czy kserokopii dokumentów składanych do akt.

Przywołując brzmienie art. 509 § 1 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że dla stwierdzenia skuteczności przelewu wierzytelności nie jest konieczne zawiadomienie dłużników o dokonanej przez wnioskodawcę z poprzednim wierzycielem czynności prawnej. Sąd Rejonowy zważył, że A. S. (1) i G. S. nie zgłosili przy tym zarzutów odnośnie wyłączenia bądź ograniczenia możliwości zbycia wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. W tym stanie rzeczy kognicja Sądu ograniczała się wyłącznie do zweryfikowania formalnych przesłanek zmiany podmiotu po stronie wierzyciela hipotecznego.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy G. S. i A. S. (1). Skarżąc je w całości zarzucili mu:

1. naruszenie prawa materialnego tj.

a. art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 195 ust. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004r. o funduszach inwestycyjnych przez ich błędną wykładnię, wyrażającą się w przyjęciu, że dla dokonania zmiany wpisu w księdze wieczystej w niniejszym przypadku wystarczający jest wyciąg z ksiąg rachunkowych przedłożony przez wnioskodawcę pomimo, iż dokument ten uniemożliwia zbadanie przez Sąd merytorycznej i formalnej skuteczności czynności będącej przedmiotem wpisu,

b. art. 509 § 1 k.c. przez przyjęcie, iż przeniesienie wierzytelności nie sprzeciwiało się właściwości zobowiązania;

2. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego skutkujące błędnym przyjęciem, iż spełnione zostały warunki formalne do dokonania zmiany wpisu hipoteki w księdze wieczystej.

Podnosząc powyższe zarzuty wnieśli o zmianę skarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku o dokonanie zmiany wpisu wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej (...).

W zasadniczej argumentacji apelacji skarżący podnieśli, że z załączonego pełnomocnictwa dla radcy prawnego M. K. nie wynika, aby był on uprawniony do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych wnioskodawcy. Wynika z niego natomiast, że radca prawny ten został upoważniony do reprezentowania Funduszu w zakresie czynności przedsądowych, sądowych i egzekucyjnych dotyczących wierzytelności nabytych przez Fundusz,

których zarządzanie zostało powierzone (...) S.A. z siedzibą we W.. Nie wynika z niego również, aby w zakresie wymienionych czynności jak i innych określonych w jego treści, radca prawny M. K. został umocowany do działania w imieniu Funduszu. Zdaniem skarżących, przedłożony wyciąg z ksiąg rachunkowych nie odzwierciedla w całości zdarzenia powodującego zmianę stanu prawnego i uniemożliwia zweryfikowanie spełnienia przesłanek materialnych i formalnych dokonania zmiany wpisu dotyczącego wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej. Na poparcie swego stanowiska powołali orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie VCSK 296/12 oraz 17 listopada 2011 r. w sprawie IVCSK 74/11. Na koniec skarżący podnieśli, że przeniesienie wierzytelności na rzecz podmiotu trzeciego, bez zgody podmiotu zobowiązanego, sprzeciwia się właściwości zobowiązania. Skarżący zawierając umowę kredytu z (...) Bank S.A. z siedzibą w W. mieli jasno określone kryteria spłaty zobowiązania oraz warunki współpracy. W chwili obecnej nie posiadają takiej gwarancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja - jako bezzasadna - podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela wszystkie poczynione przez Sąd I instancji ustalenia w sprawie oraz wyrażone na ich gruncie oceny, a wobec braku jakichkolwiek zastrzeżeń do ich prawidłowości, przyjmuje je za własne. Podniesione przez apelujących zarzuty, w tym dotyczące ograniczenia możliwości zbycia wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, zgłoszonych dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, nie mogły doprowadzić do wzruszenia zapadłego w sprawie postanowienia utrzymującego w mocy skarżony wpis.

Odnosnie do pierwszego zarzutu wskazać należy, że art. 195 ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi stanowi o wymaganiach formalnych wniosku na mocy przepisu szczególnego, o którym traktuje art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych. Oznacza to, że dokumentem stanowiącym podstawę wpisu w księdze wieczystej jest wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu. Mocą woli ustawodawcy ma on bowiem na celu potwierdzenie nabycia wierzytelności przez fundusz. Wbrew twierdzeniu skarżących, nie jest więc konieczne przedkładanie samej umowy przelewu wierzytelności zabezpieczonej przedmiotowymi hipotekami. Wedle treści art. 194 ust. 1 przywołanej ustawy księgi rachunkowe funduszu sekurytyzacyjnego, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu i opatrzone pieczęcią towarzystwa zarządzającego funduszem sekurytyzacyjnym oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia zawierające zobowiązania, a nawet zwolnienie z zobowiązań, zrzeczenie się praw lub pokwitowanie odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych oraz stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i rejestrach publicznych. Krótko mówiąc, stanowią dowód tego, co zostało w nich stwierdzone zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. Wskazane przez apelujących orzeczenie Sądu Najwyższego również zwraca uwagę na minimum wymagań co do formy w zakresie tej przynajmniej z podpisem notarialnie poświadczonym, ale również innej tj. przewidzianej w przepisach szczególnych, a którą to niewątpliwie jest wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu. Na tle przywołanych wyżej przepisów należy więc uznać, że wskazane księgi rachunkowe są wystarczającą podstawą do dokonania wpisu. Przypomnieć w związku z tym należy, że jak wskazuje Sąd Najwyższy w cytowanym przez apelujących orzeczeniu z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie IV CSK 74/11 to minimalne co do formy wymaganie nie odnosi się do orzeczeń sądowych oraz do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. Stan faktyczny sprawy podlegający analizie Sądu Najwyższego w wymienionym wyżej orzeczeniu odnosi się natomiast do przelewu wierzytelności między bankami, a nie bankiem i funduszem, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

Na podstawie informacji zawartych w wyciągu z ksiąg rachunkowych, zamieszczonych zgodnie z ustawowymi wymaganiami, trudno podzielić pogląd, według którego nie zawiera on odzwierciedlenia czynności nabycia wierzytelności przysługującej wnioskodawcy wobec uczestników. W niniejszej sprawie treść załączonego do wniosku wyciągu potwierdza, że w dniu 27 kwietnia 2015 r. fundusz nabył od (...) Bank S.A. w W. wymagalne wierzytelności zabezpieczone hipoteką umowną zwykłą w kwocie 213.209,57 zł oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 106.604,79 zł, ustanowione na nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr (...) wobec dłużnika A. S. (3) i dłużnika rzeczowego i poręczyciela G. S.. W wyciągu wskazano szczegółowo tytuł wierzytelności tj. rodzaj udzielonego kredytu

(złotowy, obrotowy), datę (1 kwietnia 2010 r.) oraz numer umowy kredytu (...), wymieniono opisane ww. hipoteki zabezpieczające wierzytelność jak również szczegółowo przedstawiono elementy składowe kwoty wierzytelności. Wbrew twierdzeniu skarżących, wyciąg został również zaopatrzonej w podpis osoby upoważnionej do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu oraz opatrzonej pieczęcią (...) S.A. jako podmiotu zarządzającego funduszem. Z treści przedłożonego pełnomocnictwa a dnia 13 listopada 2015 r. wynika, że swym zakresem obejmuje ono m.in. podpisywanie wyciągów z ksiąg rachunkowych funduszu, o których mowa w art. 194 ust. 1 ustawy o funduszach inwestycyjnych i opatrywanie ich pieczęcią towarzystwa dla celów wpisu w księgach wieczystych. Nie ulega wątpliwości, że kwestionowane uprawnienie do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu mieści się w cytowanym sformułowaniu odnoszącym się wszak do czynności dotyczących nabytych przez fundusz wierzytelności.

Trudno zgodzić się z twierdzeniem, że przeniesienie wierzytelności zabezpieczonych wspomnianymi hipotekami sprzeciwiało się właściwości zobowiązania. Charakter świadczenia pieniężnego i związany z tym obowiązek zwrotu rzeczy oznaczonych jedynie co do gatunku, nie może o powyższym stanowić. Kryteria spłaty zobowiązania i warunków współpracy, w sytuacji gdy dłużnikowi przysługują przeciwko nabywcy wierzytelności wszelkie zarzuty, które miał przeciwko zbywcy w chwili powzięcia wiadomości o przelewie (art. 513 § 1 k.c.) także nie mogą stanowić o tego typu właściwości zobowiązania, która stanowi przeszkodę do przeniesienia wierzytelności na osobę trzecią bez zgody dłużnika. Wyjaśnić należy, że zastrzeżenie braku możliwości przelewu wierzytelności z powodu właściwości zobowiązania dotyczy wierzytelności o charakterze ściśle osobistym np. w zakresie alimentacji, a nie jak w niniejszej sprawie umowy kredytu. Apelujący nie wskazali na żadne szczególne warunki współpracy, które to ciążące na nich świadczenie nakazywałoby uznać jako iście osobiste.

Na koniec należy wskazać, że charakter przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów oraz argumentacja prawna przytoczona przez Sąd Rejonowy na poparcie trafności własnego rozstrzygnięcia, nie pozwala wysnuć zarzutu obrazy art. 233 k.p.c. Sąd zasadnie doszedł do wniosku, że zostały spełnione przesłanki formalne do dokonania zmiany wpisu wierzyciela hipotecznego. Sąd Rejonowy w tym celu - zgodnie z art. 628⁸ § 1 k.p.c. i przypisaną mu kognicją, w sposób prawidłowy zbadał treść i formę wniosku, jak również dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W świetle powyższych uwag i wniosków, Sąd orzekł na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.