

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2018 r. w Piszcu

sprawy z powództwa A. Z., R. Z. (1)

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w T.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

o r z e k a :

I. Powództwo oddała.

II. Zasądza solidarnie od powodów A. Z., R. Z. (1) na rzecz pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w T. kwotę 77 zł (siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

R. Z. (1) oraz A. Z. w pozwie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wniesionym przeciwko (...) S.A. z siedzibą w T. wniesli wykreślenie z działu IV księgi wieczystej KW nr (...) w rubryce 4.4.4 wpisów znajdujących się pod numerem 11 i 12, czyli wpisu spółki (...) S.A. T. REGON (...), KRS nr (...) jako nieważnego. Nadto, wniesli o zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 25 kwietnia 2018 roku Bank Spółdzielczy w H. dokonał na rzecz (...) S.A. cesji wierzytelności wraz z zabezpieczeniem hipotecznym na nieruchomości położonej w W., objętej kw nr (...). Nabywca wierzytelności ujawnił się w przedmiotowej księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny.

Pomimo wniesienia skargi na przedmiotowy wpis Sąd wieczystoksięgowy utrzymał wpis w postaci zmiany wierzyciela hipotecznego w mocy, opierając się przy tym na przepisach Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece oraz przepisach kodeksu cywilnego, podczas gdy nie wziął pod uwagę przepisów Ustawy Prawo Bankowe. Według powodów, zarówno w dniu zawierania umowy cesji, jak też w dniu dokonywania zmiany treści księgi wieczystej Kw nr (...) obowiązywał art. 95 Prawa bankowego, którego ustęp 4 i 5 przewidują, że zarówno dla ustanowienia hipoteki, jak i dla ujawnienia przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności istnieje wymóg złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia w przewidzianej formie o ustanowieniu hipoteki. W ocenie pozwanych, to właściciel obciążonej nieruchomości musi wyrazić zgodę na zmianę właściciela hipoteki, co potwierdza min. postanowienie SN z dnia 06.11.2009r., I CZ 59/09. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że art. 95 Prawa bankowego ma charakter szczególny w stosunku do art. 31 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dlatego dla przeniesienia hipoteki w związku

ze zbyciem wierzytelności, oprócz oświadczenia banku potrzebne jest też oświadczenie właściciela nieruchomości złożone w formie pisemnej, natomiast powodowie nigdy takiej zgody pisemnie nie wyrazili.

Na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2018 roku powodowie podnieśli, iż nie negują tego, że pozwana spółka mogła nabyć od banku wierzytelność zabezpieczoną hipoteką na nieruchomości powodów, bez ich zgody, ale w ocenie pozwanych, ich zgoda była niezbędna do ujawnienia zmiany wierzyciela hipotecznego w dziale IV kw nr (...) (k. 13).

Pozwana (...) S.A. z siedzibą w T. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Strona pozwana podniosła, iż 26 czerwca 2009 roku powodowie zawarli z Bankiem Spółdzielczym w H. umowę o kredyt konsolidacyjny nr 1/09/W/KD, na podstawie której otrzymali kredyt w kwocie 1 200 000 zł. Tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu powodowie ustanowili hipoteki kaucyjne na nieruchomościach stanowiących ich własność. Z uwagi na brak spłaty kolejnych rat kredytu bank wypowiedział w/w umowę w dniu 28 listopada 2011 roku i wystawił przeciwko powodom bankowy tytuł egzekucyjny, w oparciu o który została wszczęta przeciwko powodom egzekucja komornicza. W dniu 25 kwietnia 2017 roku Bank Spółdzielczy w H. dokonał cesji wierzytelności przysługującej mu w stosunku do powodów w wysokości 690 380,31 zł na rzecz pozwanego. (...) S.A. z siedzibą w T. doprowadziła do zmiany wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej i podjęła próbę ugodowego załatwienia sporu z dłużnikami, co się jednak nie powiodło.

Pełnomocnik pozwanego zaznaczył, iż kwestionowany wpis w dziale IV KW nr (...) podlegał kontroli instancyjnej, został utrzymany w mocy, a więc nie powinien być kwestionowany.

Niezależnie od powyższego pozwany wskazał, iż przywołany przez powodów art. 95 ust. 5 Prawa bankowego dotyczy ujawnienia zmiany treści hipoteki, gdy zbywana jest wierzytelność bankowa zabezpieczona hipoteką, a podstawą jej wpisu były dokumenty wymienione w art. 95 ust. 1 ustawy Prawo bankowe. W ramach niniejszego postępowania, hipoteka na nieruchomości powodów była ustanowiona na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 245 k.c. w zw. z art. 158 k.c. i z tego względu art. 95 Prawa bankowego nie ma tu żadnego zastosowania. Przy czym art. 95 Prawa bankowego jest przepisem szczególnym w odniesieniu do przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nie można jednak z jego treści wywodzić nakazu, że dla skutecznego i ważnego przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie potrzebna jest zgoda właściciela nieruchomości. Przepis art. 245¹ k.c. i art. 107 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie stawia takiego wymogu dla skutecznego przeniesienia hipoteki. Zresztą wprowadzenie takich zaostreżeń ograniczyłoby w sposób nieuzasadniony obrót wierzytelnościami zabezpieczonymi hipotecznie.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 26 czerwca 2009 roku pomiędzy Bankiem Spółdzielczym w H. a R. Z. (1), A. Z. i M. Z. została zawarta umowa numer (...) o kredyt konsolidacyjny. Zgodnie z § 5 przedmiotowej umowy, zabezpieczeniem spłaty kredytu miała być hipoteka kaucyjna do kwoty 500.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina R., objęta kw nr (...). Strony umowy aneksowały ją w dniu 24 sierpnia 2009 roku oraz 30 kwietnia 2010 roku (Aneks nr (...)).

R. i A. małżonkowie Z. złożyli w trybie art. 95 ust. 4 Ustawy Prawo bankowe oświadczenie o wyrażeniu zgody na ustanowienie hipoteki kaucyjnej na w/w nieruchomości do kwoty 500 000,00 zł mającej stanowić zabezpieczenie spłaty zaciągniętego kredytu konsolidacyjnego oraz odsetek i innych kosztów na rzecz Banku Spółdzielczego w H..

Pismem z dnia 28 listopada 2011 roku Bank Spółdzielczy w H. z uwagi na pozostawanie kredytobiorców w zwłóce co do spłaty rat kredytu wypowiedział R. Z. (1) i A. Z. umowę kredytu z dnia 26 czerwca 2009 roku nr 1/09/W/KD.

W dniu 30 grudnia 2011 roku Bank Spółdzielczy w H. wystawił przeciwko R. Z. (1), A. Z. i M. Z. bankowy tytuł egzekucyjny nr (...), któremu została nadana klauzula wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy

Pragi P. w W. II Wydział Cywilny z dnia 23 października 2012 roku, sygn. akt II Co 33/12. W oparciu o ów tytuł Bank Spółdzielczy w H. wszczął przeciwko dłużnikom wymienionym w bankowym tytule egzekucyjnym postępowanie egzekucyjne.

W dniu 25 kwietnia 2017 roku Bank Spółdzielczy w H. zawarł z (...) S.A. z siedzibą w T. pisemną umowę sprzedaży wierzytelności z podpisami notarialnie poświadczonymi, na mocy której bank zbył na rzecz (...) S.A. z siedzibą w T. wierzytelność w kwocie 690 380,31 zł przysługującą mu wobec A. Z., R. Z. (1) i M. K. wynikającą z umowy nr (...) z dnia 26 czerwca 2009 roku zmienionej aneksem z dnia 24 sierpnia 2009 roku i aneksem nr (...) z dnia 30 kwietnia 2010 roku. Przedmiotowa wierzytelność została przeniesiona na nabywcę wraz z zabezpieczeniem wyszczególnionym w § 1 ust. 3 pkt. 1 umowy przelewu wierzytelności – czyli hipoteką kaucyjną do kwoty 500 000 zł ustanowioną na nieruchomości położonej w W., gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą numer (...). Jednocześnie Bank Spółdzielczy w H. wystawił w dniu 25 kwietnia 2017 roku oświadczenie o przelewie w/w wierzytelności na rzecz (...) S.A. z siedzibą w T..

R. Z. (1) oraz A. Z. zostali powiadomieni przez (...) S.A. z siedzibą w T. o przelewie wierzytelności oraz wezwani do uregulowania zadłużenia, jakie posiadali w stosunku do (...) S.A. z siedzibą w T..

(bezsporne, dowód: umowa nr (...) k. 53-63, oświadczenie banku k. 64, oświadczenie właścicieli nieruchomości k. 65, wypowiedzenie umowy kredytowej k. 66-69, bankowy tytuł egzekucyjny k. 70, wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego k. 80-81, umowa sprzedaży wierzytelności k. 82-87, oświadczenie o przelewie k. 88-89, zawiadomienie dłużnika o przelewie wierzytelności i wezwanie do zapłaty k. 92-94)

W dniu 11 maja 2017 roku do Sądu Rejonowego w Piszcu IV Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek (...) S.A. z siedzibą w T. o ujawnienie zmiany w dziale IV KW nr (...) w treści hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej do kwoty 500 000 zł poprzez zmianę wierzyciela hipotecznego (Dz.Kw. 1343/17).

W dniu 14 czerwca 2017 roku Referendarz Sądowy dokonał wpisu zgodnie z treścią przedmiotowego wniosku. R. Z. (1) i A. Z. wnieśli skargę na orzeczenie referendarza sądowego podnosząc w treści skargi, iż nie wyrazili zgody na przelew wierzytelności i nigdy nie otrzymali stosownych dokumentów źródłowych.

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Piszcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych zaskarżony wpis utrzymał w mocy wskazując, że zmiana wierzyciela hipotecznego w dziale IV KW nr (...) została wpisana zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. w oparciu o art. 79 ust. 1 i 2 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i oświadczenia pierwotnego wierzyciela o przelewie wierzytelności.

(dowód: akta księgi wieczystej nr (...))

Sąd zważył, co następuje:

Postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie sprowadzało się do zbadania akt ksiąg wieczystych, treści wpisów w księgach oraz przeprowadzeniu dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową oraz pozwaną.

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowi przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz.U. 2001 nr 124 poz. 1361 ze zm.), zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Powództwo wytoczone na podstawie powyższego przepisu ma na celu ujawnienie właściwego stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej. Na stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej składa się treść

wpisów dotyczących praw na nieruchomości - praw rzeczowych oraz tych praw osobistych i roszczeń, które mogą być wpisane do księgi wieczystej.

Wbrew stanowisku powodów, brak było podstaw do uwzględnienia ich żądania o zmianę treści wpisu w dziale IV KW nr (...) w treści hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 500 000 zł, poprzez wykreślenie ujawnionego tam wierzyciela (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w T., REGON (...), KRS (...).

Zgodnie z treścią art. 509 § 1 kc wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki (art. 509 § 2 kc). Tym samym, wraz z przelewem wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, na jej nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Kwestię tę reguluje art. 79 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Do przelewu wierzytelności potrzebny jest także wpis w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny.

Należy podnieść, iż już na rozprawie w dniu 01 sierpnia 2018 roku powodowie przyznali, że nie kwestionują samej okoliczności przelewu przez Bank Spółdzielczy w H. na rzecz pozwanego wierzytelności w kwocie 690 380,31 zł przysługującej bankowi wobec powodów, a wynikającej z umowy o kredyt konsolidacyjny nr 1/09/W/KD z dnia 26 czerwca 2009 roku, zabezpieczonej hipoteką umowną kaucyjną w kwocie 500 000 zł, ujawnioną w dziale IV KW nr (...). Niewątpliwie, sam przelew wierzytelności hipotecznej w zasadzie nie wymaga zgody dłużnika, chyba że co innego wynikałoby z umowy zawartej pomiędzy stronami stosunku obligacyjnego. W treści umowy o kredyt konsolidacyjny z dnia 26 czerwca 2009 roku nr 1/09/W/KD brak jest zastrzeżenia umownego, iż do przelewu wierzytelności wynikającej z w/w umowy wymagana jest zgoda dłużnika. Jednocześnie trzeba podkreślić, że także art. 95 Prawa bankowego, na który powołują się powodowie, nie zawiera wymogu, aby przelew wierzytelności hipotecznej wymagał zgody właściciela obciążonej nieruchomości i to bez względu na to, czy jest on dłużnikiem, czy osobą trzecią. Jak słusznie podnosił pełnomocnik strony pozwanej art. 95 ust. 5 prawa bankowego, zgodnie z którym przepisu ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkownika wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczną, wyraźnie wskazuje, iż ust. 1-4 tegoż artykułu stosuje się **odpowiednio** do przeniesienia czy zmiany hipoteki, a nie wprost.

Nie sposób także zgodzić się z twierdzeniami powodów, iż zmiana wierzyciela hipotecznego w dziale IV KW nr (...) także wymaga ich zgody, co według powodów wynika z treści art. 95 Prawa bankowego. Kwestię poprawności wpisu w tym zakresie badał już sąd wieczystoksięgowy w związku z wniesieniem przez R. Z. (1) i A. Z. skargi na orzeczenie referendarza sądowego.

Według Sądu orzekającego w ramach niniejszego postępowania, z treści art. 95 ust. 1-4 Prawa bankowego nie można wyprowadzić twierdzenia, iż warunkiem wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego w dziale IV księgi wieczystej winno być oświadczenie właściciela obciążonej nieruchomości wyrażające zgodę na taką zmianę. Przyjmuje się, że niewątpliwie do ujawnienia takiej zmiany wymagane jest oświadczenie hipotariusza, czyli wierzyciela hipotecznego. Takie zaś oświadczenie widnieje w dokumentach księgi wieczystej nr (...) (k. 176 akt kw nr OL1P/00010632/6). Dodatkowo, podstawą wpisu dokonanego przez referendarza sądowego była umowa przelewu wierzytelności zawarta pomiędzy Bankiem Spółdzielczym w H. a pozwanym z podpisami notarialnie poświadczonymi (k. 164-166 akt kw nr OL1P/00010632/6). Jeszcze raz należy podkreślić, iż w/w przepis Prawa bankowego nie ma zastosowania wprost, a jedynie odpowiednio do ujawnienia zmiany wierzyciela w treści hipoteki w dziale IV księgi wieczystej. Przepisy regulujące przelew wierzytelności hipotecznej nie wskazują, w jakiej formie powinna być zawarta umowa przelewu takiej wierzytelności. Z kolei zgodnie z art. 511 kc jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, to także jej przelew powinien być stwierdzony pismem. Należy też zaznaczyć, iż z art. 31 ust. 1 o księgach wieczystych i hipotece wynika ogólna zasada, że wpis w księdze wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Reasumując, w ocenie Sądu ujawnienie zmiany wierzyciela hipotecznego poprzez ujawnienie w dziale IV kw nr (...) w treści hipoteki umownej

kaucyjnej do kwoty 500 000 zł pozwanego zostało zrealizowane w oparciu o właściwe dokumenty, a do ujawnienia tej zmiany nie była wymagana pisemna zgoda powodów.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów i na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Nadto na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 2 ust. 1) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22.10.2015r. (Dz.U. z 2018r., poz. 265), Sąd zasądził solidarnie od powodów jako strony przegrywającej niniejsze postępowanie na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu.