

Sygn. akt II Ca 782/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Teresa Kolbuc (spr.)

Sędziowie: SSO Monika Kośka

SSO Hubert Wicik

Protokolant: starszy protokolant Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2016 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D. i B. D.

przeciwko (...)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Starachowicach

z dnia 29 marca 2016 r. sygn. I C 155/15

oddala apelację i przyznaje z sum Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Starachowicach) adwokat E. C. tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym kwotę 2214 (dwa tysiące dwieście czternaście) złotych.

II Ca 782/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 marca 2016r. Sąd Rejonowy w Starachowicach oddalił powództwo J. D. i B. D. o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starachowicach numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu IV tej księgi wpisanych na rzecz pozwanego (...)hipoteki umownej zwykłej co do kwoty 131866,67 złotych i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 31000 złotych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 maja 2007r. powodowie zawarli z (...) Bankiem (...) S. A. z siedzibą w W. umowę kredytu hipotecznego (...). Wysokość kredytu udzielonego im na podstawie § 2 tej umowy wynosiła 131866,67 złotych a jednym z jego zabezpieczeń, przewidzianym w § 12 umowy kredytu była hipoteka zwykła w kwocie 131866,67 złotych i hipoteka kaucyjna do kwoty 31000 złotych, obydwie na nieruchomości położonej w miejscowości Ś. gm. B. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), dla której w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w

Starachowicach numer (...). W księdze tej jako współwłaściciele nieruchomości na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej są wpisani powodowie J. D. i B. D.. Na podstawie pisemnych oświadczeń obojga powodów z dnia 11 maja 2007r. o ustanowieniu przez nich ww. hipotek na ich nieruchomości w dniu 28.06.2007r. obydwie te hipoteki zostały wpisane w dziale IV księgi wieczystej (...). Powodowie w okresie od października 2009r do lutego 2010r. nie spłacali rat zaciągniętego przez nich kredytu hipotecznego, czego następstwem było wypowiedzenie im przez kredytodawcę pismem z dnia 9 lutego 2010r. tej umowy kredytu. W dniu 9 lutego 2010r. został wystawiony przez (...) Bankiem (...) S. A. z siedzibą w W. przeciwko B. D. i J. D. bankowy tytuł egzekucyjny numer (...), któremu Sąd Rejonowy w Starachowicach w sprawie VIII Co 249/10 nadał w dniu 25 lutego 2010r. klauzulę wykonalności. W dniu 21 lipca 2010r. wierzyciel (...) Bank (...) S. A. z siedzibą w W. wniósł na podstawie tego tytułu wykonawczego o wszczęcie i prowadzenie przeciwko B. D. i J. D. postępowania egzekucyjnego w celu wyegzekwowania należności objętej tym tytułem. Postępowanie powyższe toczyło się pod sygnaturą (...). W dniu 16 grudnia 2010 r. powodowie wystąpili przeciwko (...) Bank (...) S. A. z siedzibą w W. z pozwem o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach w sprawie I C 179/12 powództwo powyższe zostało uwzględnione. Wyrok ten jest prawomocny. W dniu 14 czerwca 2011r. pomiędzy (...) Bank (...) S. A. z siedzibą w W. a (...) została zawarta umowa sprzedaży wierzytelności obejmująca między innymi wierzytelność przysługującą ww. Bankowi wobec B. D. i J. D. z tytułu zawartej przez nich umowy kredytu hipotecznego (...). W dniu 29 września 2011r. w księdze wieczystej numer (...) został dokonany wpis hipoteki umownej zwykłej w kwocie 131866,67 złotych a dzień później wpis hipoteki kaucyjnej do kwoty 31000 złotych. W obydwu przypadkach jako wierzyciel hipoteczny został wpisany (...). Wnioskiem z dnia 31 marca 2015r. powodowie wnieśli się do V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starachowicach wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej (...) hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 31000 złotych oraz hipoteki umownej zwykłej do kwoty 131866,67 złotych . Wniosek ten postanowieniem referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Starachowicach wydanym dnia 13 kwietnia 2015r. został prawomocnie oddalony.

Pozwem z dnia 3.04.2013r. (...)wniesionym do Sądu Okręgowego w Kielcach domagał się zasądzenia na jego rzecz od powodów kwoty 182.712,86 złotych. Na skutek cofnięcia tego pozwu Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z dnia 9 lipca 2015r. w sprawie I C 1452/13 umorzył postępowanie w sprawie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo powodów oparte na art. 10 stawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013r. poz. 707 – tekst jednolity) nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd wskazał, że to na powodach, zgodnie z art. 6 k.c. ciążył obowiązek wykazania, że istnieje niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polegająca na tym, że hipoteki już nie istnieją.

Sąd wskazał, że powodowie nie wykazali, że nastąpiło któreś z zdarzeń wskazanych w przepisach: art. 94, 99⁽¹⁾ust. 1 i 2 cytowanej wyżej ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 453 k.c., 506 k.c., 498 § 2 k.c., 467 – 470 k.c., 508 k.c., 357⁽¹⁾ k.c., 632 § 2 k.c., art. 388 k.c., 645 § 1 k.c. powodujących wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na ich nieruchomości. Nie wykazali również tego, że umowa przelewu wierzytelności zawarta w dniu 14 czerwca 2011r. pomiędzy (...) Bank (...) S. A. w W. a (...) była nieskuteczna. Nie powodują natomiast wygaśnięcia wierzytelności zdarzenia, na które powołują się powodowie, tj. pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego obejmującego wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie czy też cofnięcie pozwu. Kwestia dokonania wpisów dwóch spornych hipotek na podstawie wyciągu z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego została natomiast wyczerpująco omówiona w uzasadnieniu obydwu postanowień referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Starachowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych wydanymi w dniu 13 kwietnia 2015r., którymi wnioski powodów o wykreślenie hipotek z księgi wieczystej numer (...) zostały oddalone. Sąd Rejonowy powołał się na art. 194 ust. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. z 2014r., poz. 157 ze zm.), który jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ust. 1 uksw i który wskazuje, jakie dokumenty stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej zmiany dotychczasowego wierzyciela w przypadku nabycia przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie lub puli takich wierzytelności. Przepis art. 195 ust. 1 ww. ustawy stanowi, że fundusz, składając wniosek do sądu dołącza wyciąg z ksiąg rachunkowych, podpisany przez osoby upoważnione i opatrzony pieczęcią towarzystwa zarządzającego funduszem (...), potwierdzający nabycie przez fundusz (...) wierzytelności albo puli wierzytelności zabezpieczonych

hipoteką lub zastawem rejestrowym. Powyższe dokumenty w postępowaniu wieczystoksięgowym są dokumentami urzędowymi. W ocenie Sądu Rejonowego nie ma jakichkolwiek podstaw, aby twierdzić, że między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Starachowicach a rzeczywistym stanem prawnym istnieje jakakolwiek niezgodność. Dlatego też powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej powodom z urzędu Sąd orzekł na podstawie § 8 pkt. 8 w zw. z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r. poz. 461 ze zm.).

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie, którzy zarzucili :

1. naruszenie prawa procesowego, tj.

- art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów wyrażające się w wybiórczej, tendencyjnej oraz sprzecznej z zasadami logicznego rozumowania, wskazaniem wiedzy i doświadczenia życiowego ocenie zeznań powodów, akt sprawy Sądu Okręgowego w Kielcach o sygn. I C 1452/13, akt sprawy Sądu Okręgowego w Kielcach sygn. I C 179/12, akt księgi wieczystej o numerze (...), umowy cesji z dnia 14 maja 2011r. prowadzącej do nieuzasadnionego przyjęcia, iż nie ma podstaw do znania, iż pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w przedmiotowej księdze wieczystej a jej rzeczywistym stanem prawnym nie ma niezgodności pomimo, iż umowa kredytu hipotecznego (...) nie została skutecznie wypowiedziana przez (...) S.A. a więc nie mogła być podstawą przelewu wierzytelności na rzecz pozwanego, co więcej wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego nie mógł stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej na rzecz pozwanego,

- art. 233 k.p.c. i art. 316 k.p.c. poprzez niedokonanie w sprawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego polegające na nieprzeprowadzeniu zarówno oceny zasadności i legalności wpisów dwóch spornych hipotek na rzecz pozwanego na podstawie wyciągu z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego a oparcie się w tym zakresie na uzasadnieniu postanowień referendarza sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starachowicach wydanych w dniu 13 kwietnia 2015r., w których wnioski powodów o wykreślenie hipotek z księgi wieczystej (...) zostały oddalone a więc na wynikach postępowania wieczystoksięgowego jak również na prawidłowości dokonanej w dniu 14 czerwca 2011r. umowy cesji wierzytelności mimo braku skutecznego wypowiedzenia przez (...) S.A. umowy przedmiotowego kredytu na skutek utraty wykonalności tytułu wykonawczego w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...) wystawionego przeciwko powodom na mocy orzeczenia Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 28.8.2012r.,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

- art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 194 ustawy z dnia 27 maja 2004r. o funduszach inwestycyjnych poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego w niniejszej sprawie i pominięcie przez Sąd okoliczności, iż dla ważności ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego wymagane są łącznie: złożenie stosownego ważnego oświadczenia przez uprawnione osoby w odpowiedniej formie oraz dokonanie wpisu do księgi wieczystej co w sytuacji braku zaistnienia pierwszej z przesłanek (nie stanowiące w świetle prawa dokumentu urzędowego wyciągi z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego) winno skutkować nieistnieniem zabezpieczenia hipotecznego na rzecz pozwanego pomimo formalnego dokonania wpisu do księgi wieczystej,

- art. 509 k.c. poprzez uznanie umowy cesji wierzytelności zawartej między (...) S. A. a (...)w dniu 14 czerwca 2011r. obejmującą m.in. wierzytelność przysługującą temu Bankowi wobec powodów z tytułu zawartej przez nich umowy kredytu hipotecznego (...) za skuteczną pomimo iż przedmiotowa umowa nie została skutecznie wypowiedziana przez (...) S. A. a więc nie mogła być przedmiotem przelewu wierzytelności bowiem wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 28.08.2012r. pozbawiono w całości wykonalności tytuł wykonawczy w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego

nr (...) z dnia 9.02.2010r. wystawionego przez (...) S.A. w W. przeciwko dłużnikom – powodom z tytułu nie spłaconej ww. umowy kredytu hipotecznego.

Nadto powodowie zarzucili naruszenie art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 95 prawa bankowego, bowiem nie wyrazili oni zgody na przelew wierzytelności zatem (...) nie miało prawa sprzedaży wierzytelności pozwanemu. Pozwany Fundusz nie legitymuje się tytułem prawnym do wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, nie wykazał, że ma uprawnienie do zabezpieczenia hipotekami swoich praw więc hipoteki w ich księdze wieczystej są bezcelowe. Asekuracyjnie zgłosili zarzut przedawnienia roszczenia, co nastąpiło z dniem 24 lutego 2013r. Od 24 lutego 2010r powodowie nie mieli bowiem możliwości regulowania rat kredytu z winy (...) S. A.

Wskazując na powyższe na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Starachowicach z rzeczywistym stanem prawnym przez usunięcie w dziale IV wpisu hipoteki umownej zwykłej do kwoty 131866,67 złotych i hipoteki kaucyjnej co do kwoty 31000 złotych na rzecz Prokura oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom apelacji ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji znajdują potwierdzenie w treści zebranego w sprawie materiału dowodowego, a ocena tego materiału dowodowego została dokonana przez sąd pierwszej instancji zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez Sąd Rejonowy ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie była dowolna, ale poddana wszechstronnemu rozważeniu. W ocenie sądu drugiej instancji Sąd Rejonowy opierając się na zebranych w sprawie materiale dowodowym ustalił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, których zarzuty zawarte w apelacji nie są w stanie podważyć. Ustalenia te i wnioski Sądu Rejonowego z nich wyciągnięte, Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje je za własne.

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przewidziane w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. (Dz. U Nr , poz.) o księgach wieczystych i hipotece polega na doprowadzeniu do jej aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze i wpisanie innego prawa bądź sprostowanie treści wpisanego prawa. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej spoczywa na stronie powodowej. Powodowie nie wykazali, żeby wpis w dziale IV księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Starachowicach hipotek na rzecz (...)w W. był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Powodowie dla osiągnięcia tego celu musieliby bowiem wykazać, że wierzytelności zabezpieczone hipoteką wygasły co pociągało za sobą wygaśnięcie hipoteki (art. 94 ukwh) lub też, że umowa z dnia 14 czerwca 2011r. zawarta pomiędzy (...) S. A. w W. a (...)nie przeniosła na rzecz (...)wierzytelności hipotecznej przysługującej temu Bankowi wobec B. D. i J. D. z tytułu umowy kredytu hipotecznego (...) jak też, że wpis pozwanego jako nowego wierzyciela do księgi wieczystej nastąpił bez podstawy prawnej.

Bezsporne jest, że powodowie w dniu 11 maja 2011r. zawarli z (...) Bank (...) S. A. w W. umowę kredytu hipotecznego (...) oraz, że jednym z jego zabezpieczeń była hipoteka zwykła w kwocie 131866,67 złotych i hipoteka kaucyjna do kwoty 31000 złotych ustanowiona na nieruchomości położonej w Ś. przy ulicy (...), stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...), będącą ich współwłasnością na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej , dla której w Sądzie Rejonowym w Starachowicach jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...). Wpis powyższej hipoteki zwykłej i kaucyjnej w dziale IV ww. księgi wieczystej został dokonany w dniu 28 czerwca 2007r. na podstawie pisemnych oświadczeń każdego z powodów z dnia 11 maja 2007r. o ustanowieniu przez nich wskazanych hipotek na tej nieruchomości.

Bezsporne jest także to, że prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 28 sierpnia 2012r. w sprawie I C 179/2010 został pozbawiony wykonalności tytuł wykonawczy w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...) wystawiony przez (...) S. A. w W., któremu Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie VIII Co 249/10 nadał w dniu 25 lutego 2010r. klauzulę wykonalności. Jednak powyższe, wbrew stanowisku powodów, nie stanowi podstawy do wykreślenia

hipoteki. Wyrok powyższy oznacza tylko tyle, że pierwotny wierzyciel hipoteczny powodów, tj. (...) S. A. w W. nie mógł w oparciu o wystawiony przez siebie bankowy tytuł egzekucyjny nr (...) zaopatrzony w nadaną przez sąd klauzulę wykonalności prowadzić na podstawie tego tytułu egzekucji. Nie oznacza natomiast, że wierzytelność hipoteczna jaką miał (...) S. A. w W. wobec powodów z tytułu zawartej z nimi w dniu 11 maja 2007r. umowy kredytu hipotecznego (...) wygasła. Wierzytelność ta nadal istniała i taki stan był też w dniu 14 czerwca 2011r., tj. w dacie zawarcia pomiędzy (...) S. A. w W. a (...) umowy przelewu wierzytelności obejmującej również wierzytelność hipoteczną przysługującą temu Bankowi wobec B. D. i J. D. z tytułu umowy kredytu hipotecznego (...).

Ciężar dowodu, że zabezpieczona wierzytelność wygasła, a w rezultacie zabezpieczająca ją hipoteka przestała istnieć (art. 94 u.k.w.h.) spoczywa na właścicielu nieruchomości (art. 6 k.c.). Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy powodowie nie wykazali, że zaistniało zdarzenie prawne prowadzące do wygaśnięcia wierzytelności oraz zabezpieczającej tę wierzytelność hipoteki. Wygaśnięcie hipoteki powodują: spełnienie świadczenia, zrzeczenie się hipoteki (art. 96 u.k.w.h.), zwolnienie z długu (art. 508 k.c.), potrącenie (art. 498 k.c.), spełnienie za zgodą wierzyciela innego świadczenia w celu zwolnienia z zobowiązania (art. 453k.c.), złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (art. 470 k.c.), konfuzja (art. 247 k.c.), rozwiązanie stosunku prawnego przez strony lub rozwiązanie stosunku prawnego przez sąd, utrata bytu prawnego wierzyciela. Okoliczność, że zadłużenie wynikające z kredytu hipotecznego (...) nie zostało spłacone przyznali sami powodowie w swoich zeznaniach (k. 48, 49). Rację ma Sąd Rejonowy, że pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności obejmującego wierzytelność zabezpieczoną hipoteką czy też cofnięcie przez (...) pozwu w sprawie I C 1452/13 Sądu Okręgowego w Kielcach nie są zdarzeniami powodującymi wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie.

Tylko brak wierzytelności w dacie zawarcia umowy przelewu czyniłby taką umowę nieskuteczną prawnie (por. wyrok SN z 3.10.2014r. V CSK 620/13). Nie budzi wątpliwości fakt zawarcia przez powodów umowy kredytowej z (...) S. A. w W.. Z wpisu hipoteki do działu IV księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Starachowicach wynika zaś domniemanie, że istniały zarówno hipoteki jak i wierzytelność, które te hipoteki zabezpieczały. Skoro w dacie 14 czerwca 2011r. (...) S. A. w W. miał wierzytelność do pozwanych wynikającą z umowy kredytu hipotecznego (...)to wierzytelność ta jako prawo majątkowe zbywalne mogło być przedmiotem obrotu. Przenoszenie wierzytelności następuje w drodze umowy przelewu uregulowanej w art. 509 k.c. Z przepisu tego wynika, że wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba, że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Z umowy kredytu i z umowy o ustanowieniu hipoteki jaką zawarli powodowie z (...) S. A. w W. nie wynika, że strony tej umowy wyłączyły przelew takiej wierzytelności lub też, że zastrzegły dopuszczalność przelewu wierzytelności od zgody powodów jako właścicieli obciążonej nieruchomości. Umową przelewu dotychczasowy wierzyciel (cedent) przenosi wierzytelność ze swojego majątku do majątku osoby trzeciej (cesjonariusza). Przedmiotem umowy przelewu może być każda wierzytelność istniejąca, którą cedent może swobodnie rozporządzać. Z chwilą powstania zobowiązania możliwe jest bowiem przejście praw i obowiązków z niego wynikających na inne osoby. Wbrew zarzutom apelujących nie wynika z przepisu art. 509 k.c., że przedmiotem przelewu mogą być tylko wierzytelności wymagalne. Nie do zaakceptowania jest stanowisko powodów, że ich dotychczasowy (pierwotny) wierzyciel jakim był (...) S. A. w W. mógł przelać wierzytelność wynikającą z umowy kredytu hipotecznego (...) tylko wówczas, gdyby skutecznie wypowiedział powodom tę umowę. Obecny stan prawny nie przewiduje takiego uregulowania. Przelew wierzytelności prowadzi do kontynuacji istniejącego już zobowiązania (nabycie wierzytelności może nastąpić tylko w takim zakresie w jakim przysługiwała zbywcy) ale w innym układzie podmiotowym. Na skutek przelewu wierzytelności następuje jedynie zmiana osoby wierzyciela. Wierzytelność przechodzi na nabywcę w takim stanie, w jakim była w chwili zawarcia umowy o przelew ze wszystkimi związanymi z nią prawami oraz brakami. Przedmiotem przelewu może być też wierzytelność przedawniona.

Bank mógł zgodnie z art. 509 k.c. oraz art. 511 k.c. przenieść w dniu 14 czerwca 2011r. bez zgody powodów wierzytelność na wskazany Fundusz (...) – pozwanego w sprawie. Konieczność uzyskania takiej zgody nie wynika też z przepisów szczególnych. Od dnia 13. 01.2009r. nie obowiązuje bowiem art. 92 c ust. 1 prawa bankowego z dnia 27.08.1997r. (Dz. U. Nr. Z 2002 Nr 72, poz. 665 ze zm), który w porównaniu z art. 509 k.c. przewidywał dodatkowe dwie przesłanki przelewu wierzytelności banku na fundusz (...), tj. pisemną zgodę dłużnika przelewanej wierzytelności

na przelew oraz zgodę dłużnika na przelew z tytułu zabezpieczenia. Z kolei w oparciu o art. 326 ust. 2 ustawy o funduszach inwestycyjnych z dnia 27 maja 2004r. (Dz. U. Nr 146, poz. 1546) przy przelewie wierzytelności banku na fundusz (...) bank został zwolniony z obowiązku uzyskiwania zgody dłużnika na przelew wierzytelności banku z tytułu umów kredytu w przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu określonych w umowie. Przepis ten również nie obowiązuje od dnia 13.01.2009r., gdyż został uchylony przez art. 2 ustawy z dnia 4 września 2008r o zmianie ustawy o funduszach inwestycyjnych, ustawy – Prawo bankowe oraz ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2008r., Nr 231, poz. 1546). Mimo, że umowa kredytu między (...) S.A. w W. a powodami została zawarta w okresie obowiązywania art. 92 c prawa bankowego i art. 326 ustawy o funduszach inwestycyjnych to jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7.11.2014r. IV CSK 131/14 w obecnym stanie prawnym taka cesja nie wymaga zgody dłużnika kredytowego banku i ma zastosowanie ogólna reguła wyrażona w art. 509 k.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy oznacza powyższe, że skoro uchylono przepisy (art. 92 c prawa bankowego, art. 326 ust. 1 prawa i funduszach inwestycyjnych) tworzące wyjątek ex lege od wspomnianej reguły, to w oparciu o zasadę bezpośredniego zastosowania ustawy nowej należy stosować, także do stosunków prawnych pozostających w toku, regułę ogólną. Sąd Najwyższy wskazał nadto, że cesja wierzytelności wynikającej z bankowej umowy kredytowej nie należy do zdarzeń prawnych, które są związane z istotą stosunku kredytowego. Umowa cesji jako autonomiczne źródło stosunku zobowiązaniowego w stosunku do umowy kredytu bankowego łączącej inne podmioty, podlega reżimowi prawnemu obowiązującemu w chwili jej dokonania.

Hipoteka nie jest przedmiotem obrotu, jej przejście jest skutkiem przelewu wierzytelności hipotecznej. Skuteczność przelewu wierzytelności hipotecznej zależy od przeniesienia wierzytelności, przeniesienia hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność oraz od wpisu nowego wierzyciela do księgi wieczystej (por. postanowienie SN z dnia 17 listopada 2011r. IV CSK 74/11; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015r. IV CSK 79/15).

W myśl art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2009r, Nr 131, poz. 1075) do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy (20 lutego 2011r.) stosuje się przepisy w dotychczasowym brzmieniu z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe oznacza, że zasada dalszego działania dotychczasowych przepisów u.k.w.h. dotyczy hipoteki powstałej przed dniem 20.02.20011r. jak też zdarzeń prawnych, które powodują zmianę treści, przeniesienia i wygaśnięcia takiej hipoteki zwykłej choćby zdarzenia te nastąpiły po wejściu w życie nowelizacji z dnia 26.06.2009r. Zgodnie z art. 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym przed 20 lutego 2011r. wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba, że ustawa stanowi inaczej (ust. 1 ww. przepisu) oraz, że hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza (ust. 2 ww. przepisu). Przepis art. 79 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym do dnia 20.02.2011r. jak i w brzmieniu obowiązującym po tej dacie wyraża zasadę ścisłej zależności wzajemnej (akcesoryjności) hipoteki i zabezpieczonej nią wierzytelności. Oznacza to, że hipoteka i wierzytelność nią zabezpieczona mogą być przeniesione tylko łącznie. Hipoteka jako prawo zabezpieczające ma podążać za prawem obligacyjnym, które zabezpiecza, dzielić jego los. Cesja wierzytelności hipotecznej podlega dwóm różnym reżimom prawnym, gdyż należy stosować przepisy o przelewie wierzytelności (art. 509 k.c.) i uzupełniająco art. 79 u.k.w.h. Do cesji wierzytelności hipotecznej niezbędna jest umowa między zbywcą i nabywcą (art. 509 k.c. i nast.). Przy przelewie wierzytelności hipotecznej nabywca wstępuje w miejsce zbywcy w ramach stosunku obligacyjnego z dłużnikiem osobistym i jednocześnie staje się stroną stosunku prawnego rzeczowego. Przejście hipoteki na nabywcę wierzytelności wraz z zabezpieczającą ją hipoteką wymaga wpisu do księgi wieczystej (art. 245¹ k.c. a od dnia 20.02.2011r. art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.). Wpis ten ma charakter konstytutywny.

Jest bezsporne, że hipoteka zwykła w kwocie 131000 złotych została wpisana do działu IV księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Starachowicach w dniu 28 czerwca 2007r. Niewątpliwie przez wpis pozwanego jako wierzyciela hipotecznego ww. księdze wieczystej w dniu 29.09.2011r. doszło do przeniesienia hipoteki zwykłej na (...)w wyniku zawarcia w dniu 14 czerwca 2011r. skutecznej umowy przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie.

W dniu 28 czerwca 2007r. została też wpisana w dziale IV ww. księgi wieczystej hipoteka kaucyjna do kwoty 31000 złotych na zabezpieczenie odsetek od udzielonego kredytu. Do dnia 20 lutego 2011r. ustawa o księgach wieczystych i hipotece oprócz hipoteki umownej (zwykłej) przewidywała też hipotekę kaucyjną , która zabezpieczała wierzytelności do wysokości nie ustalonej (art. 102 u.k.w.h.). Cytowaną już wyżej ustawą z dnia 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych (Dz. U. z 2009r, Nr 131, poz. 1075) uchylony został rozdział 2 o hipotece kaucyjnej (art. 102 – 108). Ustawa zmieniająca zniósła rozróżnienie na hipotekę zwykłą i kaucyjną wprowadzając jedną hipotekę - umowną (art. 68 u.k.w.h.). Z art. 10 ust. 1 ustawy zmieniającej wynika, że do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem 20.02.2011r. stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Oznacza powyższe, że do przelewu wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką od dnia 20.02.2011r. mają zastosowanie te same przepisy, które odnoszą się do przeniesienia hipotek umownych (dawniej zwykłych), tj. art. 509 k.c. i art. 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jak już zostało wskazane p,rzepis art. 79 u.k.w.h. wyraża zasadę ścisłej wzajemnej zależności (akcesoryjność) hipoteki i zabezpieczonej przez nią wierzytelności, co oznacza, że prawa ta mogą być przeniesione tylko łącznie. Z mocy prawa w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka. Skuteczne przejście tej hipoteki na nowego wierzyciela hipotecznego jest prawnym skutkiem przelewu wierzytelności hipotecznej oraz wpisu przelewu wierzytelności hipotecznej do księgi wieczystej.

Wpis przelewu wierzytelności hipotecznej do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. O zakresie dokumentów będących podstawą ujawnienia zmiany osoby wierzyciela hipotecznego rozstrzygają normy prawne obowiązujące w tym przedmiocie na datę złożenia wniosku o dokonanie takiego wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20.11.2014r. V CSK 21/14). W przedmiotowej sprawie wnioski o wpis zostały złożone przez pozwaną Fundusz w dniu 20.09.2011r. (k. 43 – 70 i 71- 99 akt księgi wieczystej (...)). W dacie złożenia wniosku przez pozwaną fundusz (...) o wpis przelewu wierzytelności hipotecznej obowiązywał art. 194 i 195 ustawy o funduszach inwestycyjnych z dnia 27 maja 2004r. (Dz. U. z 2014r, poz. 157 t.j.). Zgodnie z art. 195 w przypadku nabycia przez fundusz (...) wierzytelności lub puli wierzytelności zabezpieczonych hipoteką lub zastawem rejestrowym sąd prowadzący księgę wieczystą lub rejestr zastawów na wniosek funduszu o wpis zmiany dotychczasowego wierzyciela dokonuje wpisu w księdze wieczystej lub rejestrze zastawów o zmianie wierzyciela na rzecz którego była ustanowiona hipoteka lub zastaw rejestrowy. Fundusz składając wniosek do sądu dołącza wyciąg z ksiąg rachunkowych podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu i opatrzony pieczęcią towarzystwa zarządzającego funduszem (...), potwierdzający nabycie przez fundusz (...) wierzytelności albo puli wierzytelności zabezpieczonych hipoteką lub zastawem rejestrowym. Jak wynika z art. 194 ww. ustawy wyciągi z ksiąg rachunkowych wskazane w art. 195 mają moc dokumentów urzędowych oraz wbrew zarzutom apelacji, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych. Przepisy art. 195 oraz art. 194 we wskazanym zakresie nie zostały zmienione po wydaniu w dniu 11 lipca 2011r. w sprawie P 1/10 wyroku przez Trybunał Konstytucyjny uznającego za niezgodny z Konstytucją części przepisu art. 194 ustawy o funduszach inwestycyjnych z dnia 27.05.2004r. w zakresie w jakim nadaje moc dokumentu urzędowego wyciągom z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego w postępowaniu cywilnym wobec konsumenta. Wskazany przepis art. 195 jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece a nadto stanowi samodzielną przesłankę dokonania wpisu w księdze wieczystej po wypełnieniu zawartych w tym przepisie wymogów. W ocenie Sądu Okręgowego, w tym stanie rzeczy, nie ma postaw do stosowania przy składaniu przez fundusz sekurytyzacyjny wniosku o wpis przelewu wierzytelności hipotecznej dodatkowych dokumentów przewidzianych innymi przepisami, w tym przepisem art. 95 ust. 5 prawa bankowego (t.j. Dz. U. z 2015r, poz. 128).

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe wskazuje na to, że zarzut apelacji naruszenia art. 67 u.k.w.h. oraz art. 194 ustawy o funduszach inwestycyjnych jest chybiony.

Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z dokumentów zawartych w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Starachowicach. Podzielając wywody zawarte w uzasadnieniu postanowień z dnia 13 kwietnia 2015r. w sprawie (...), oddalającego wniosek B. D. i J. D. o wykreślenie hipotek z księgi wieczystej (...) dokonał tym samym oceny prawidłowości wpisów spornych hipotek do tej księgi wieczystej. Również Sąd Okręgowy jako sąd merytoryczny dokonał oceny złożonych przez pozwaną Fundusz dokumentów do wniosków o zmianę wierzyciela z tytułu przelewu

wierzytelności hipotecznej pod kątem ich zgodności z normą art. 195 ustawy o funduszach inwestycyjnych. W ocenie Sądu Okręgowego wyciągi z ksiąg rachunkowych dołączone przez pozwaną Fundusz do wniosków z dnia 20.09.2011r. odpowiadały wymogom ww. przepisu.

Należy wskazać, że dane ujmowane w księgach rachunkowych funduszu i wyciągu tych ksiąg stanowią dowód jedynie tego, że określonej kwoty wierzytelność jest wpisana w księgach rachunkowych względem określonego dłużnika na podstawie wskazanej w nich cesji wierzytelności. Nie stanowią zaś dowodu na skuteczność dokonanej cesji wierzytelności ani na istnienie i wysokość nabytej wierzytelności. Jednak powyższe nie jest przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie opartej na przepisie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, że wobec braku niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Starachowicach w zakresie objętym pozwem a rzeczywistym stanem prawnym powództwo B. D. i J. D. podlegało oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy apelację jako niezasadną oddalił na podacie art. 385 k.p.c.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej powodom w postępowaniu apelacyjnym Sąd orzekł na podstawie § 11 pkt 8 w zw. z § 8 pkt. 6 i § 16 ust. 1 pkt 1 i § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. (Dz. U z 2015r., poz. 1801). w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

SSO Teresa Kołbuc SSO Monika Końska SSO Hubert Wicik