

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 marca 2013r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek K. W. o wpisanie

na podstawie umowy przelewu wierzytelności z dnia 3 czerwca 2009 r. w dziale IV księgi wieczystej (...) oraz księgi wieczystej (...) K. W. jako wierzyciela hipotecznego z tytułu hipoteki przymusowej łącznej zwykłej w miejsce Syndyka Masy Upadłości Fabryki (...) S.A. w upadłości”.

Sąd I instancji ustalił, że księga wieczysta KW. Nr (...) jest urządzona dla odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w Ł., przy ulicy (...), będącego własnością T. M..

Księga wieczysta KW. Nr (...) jest urządzona dla nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste położonej w Ł., przy ulicy (...), będącego własnością Gminy Miejskiej Ł., a w użytkowaniu wieczystym w udziale po 1/2 części T. K. i B. P..

W działach IV wyżej wskazanych ksiąg wieczystych wpisana jest hipoteka przymusowa łączna zwykła w kwocie 2.040.000 zł na rzecz Syndyka Masy Upadłości Fabryki (...) S.A. w B..

Dnia 3 czerwca 2009 r. w K. pomiędzy J. N. – Syndykiem Masy Upadłości Fabryki (...) S.A. w B. a K. W. zawarta umowa o przelewie wierzytelności. W umowie cedent wskazał, że przysługuje mu wierzytelność solidarna wobec 8 dłużników na łączną kwotę 2.040.000 zł należności głównej i że w całości ją przenosi na rzecz cesjonariusza. Wraz z przenoszona wierzytelnością na cesjonariusza przechodzą wszelkie prawa z nią związane, a przede wszystkim prawo dalszego prowadzenia zawieszonych sądowych cywilnych postępowań zabezpieczających.

Do wniosku o wpis dołączono odpis poświadczony za zgodność z oryginałem umowy o przelewie wierzytelności z dnia 3 czerwca 2009 r., zawierający notarialnie poświadczone podpisy.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, iż brak jest podstaw do dokonania żądanego wpisu.

Wnioskodawca żądał zmiany w dziale IV księgi wieczystej zapisu odnośnie wierzyciela hipotecznego, wpisanej tam hipoteki w kwocie 2.040.000 z Syndyka Masy Upadłości Fabryki (...) S.A. w B. na K. W..

Żądanie dokonania wpisu oparte jest na umowie przelewu. Przeniesienie wierzytelności nastąpiło w 2009 r., a zatem zastosowanie mają przepisy prawa materialnego z tej daty. Wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką ustanowioną pod rządem poprzednio obowiązujących przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece tj. przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw ( Dz. U. nr 131, poz. 1075 z dnia 19 sierpnia 2009 r. ). Stosownie do art. 10 ust 2 ustawy zmieniającej do hipotek zwykłych powstałych przed dniem 20 lutego 2011 r. stosuje się przepisy ustawy w dotychczasowym brzmieniu. Stosownie do treści art. 79 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece ( jedn. tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.), wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej; hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Przeniesienie wierzytelności następuje w drodze umowy przelewu. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie zawiera przepisu o formie umowy przelewu wierzytelności. Przepis art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece precyzuje, że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Przepis ten wyznacza minimum wymagań formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym. Według zatem cytowanego wyżej przepisu do wpisu przelewu wierzytelności wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o przelewie wierzytelności i przeniesieniu hipoteki z podpisem notarialnie poświadczonym. W piśmiennictwie wskazuje się, że wpis do księgi wieczystej może nastąpić na podstawie dokumentu prywatnego, jednak musi on być dokumentem

oryginalnym, zaopatrzonym w podpis notarialnie poświadczony. Doktryna i orzecznictwo są zgodne co do tego, że podstawy wpisu nie może stanowić poświadczona notarialnie kopia, albowiem nie ma ona waloru dokumentu .

Sąd I instancji wskazał , że umowa zawarta w postaci pisma zwykłego może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, jedynie jeżeli wnioskodawca do wniosku dołączy oryginał umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi, nie zaś jej kopię. Fakt notarialnego poświadczenia kopii za zgodność z oryginałem nie powoduje, że kopia nabiera przymiotu oryginalności. Z powyższego wynika, że dokumenty dołączone do wniosku o wpis nie spełniły minimum wymagań formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, a w konsekwencji nie mogły stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Kolejnym zagadnieniem, oprócz formy dokumentu, była treść dokumentu, który ma stanowić podstawę wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego. W umowie o przelew wierzytelności nie ma bowiem mowy o tym, czy i jaką hipoteką jest zabezpieczona przenoszona wierzytelność oraz przeniesienia hipoteki. W umowie znajduje się bowiem ogólne stwierdzenie dotyczące: „że wraz z przenoszoną wierzytelnością na cesjonariusza przechodzą wszelkie prawa z nią związane, a przede wszystkim prawo dalszego prowadzenia zawieszonych sądowych cywilnych postępowań zabezpieczających”. Takie ogólne sformułowanie jest zbyt ogólnym, w zakresie przeniesienia hipoteki. W stanie prawnym obowiązującym do dnia 19 lutego 2011 r. wierzytelność zabezpieczona hipoteką oraz hipoteka mogły być przedmiotem przelewu tylko łącznie, a to ze względu na ściśle akcesoryjny charakter hipoteki. Przed dniem 20 lutego 2011 r. przelew wierzytelności hipotecznej następował w wyniku umowy między wierzycielem hipotecznym a nabywcą wierzytelności, przy czym do przejścia hipoteki konieczne były jednoczesne jej przeniesienie i wpis do księgi wieczystej ( art. 245 <sup>1</sup>k.c. ). W umowie przelewu wierzytelności wymagane było zatem zawarcie postanowienia odnoszącego się do przejścia hipoteki. Przed 20 lutego 2011 r. brak w umowie przelewu zabezpieczającej wierzytelności postanowienia odnoszącego się do przeniesienia hipoteki mógł prowadzić do nieważności umowy jako sprzecznej z art. 79 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece .

Z powyższych powodów, dokument załączony do wniosku nie mógł stanowić samoistnej podstawy ewentualnego wpisu w księdze wieczystej zmiany wierzyciela hipotecznego..

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o treść art. 520 § 1 K.p.c. Sąd uznał, iż w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie wyrażona w treści powołanego przepisu zasada postępowania nieprocesowego, zgodnie z którą każdego z uczestników obciążają koszty związane z jego udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył K. W. .

Skarżący podniósł , iż wbrew pogładowi zaprezentowanemu przez Sąd I instancji załączona do wniosku umowa cesji wierzytelności w ocenie skarżącego zawarta została w odpowiedniej formie , zawiera w sobie wszystkie elementy niezbędne do zidentyfikowania wierzytelności oraz w §2 umowy , że wraz z przenoszoną wierzytelnością na Cesjonariusza przechodzą wszystkie prawa z nią związane. Tym samym w ocenie skarżącego skoro z wierzytelnością związana jest hipoteka ja zabezpieczająca / to w sposób nierozzerwalny / to cytowany zapis umowy wprost wskazuje na wolę stron , jaką było przeniesienie na cesjonariusza zabezpieczenia wierzytelności w postaci hipoteki .

W konkluzji skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisu zgodnie z żądaniem wniosku;
2. wyznaczeniei rozprawy i przesłuchanie wnioskodawcy oraz J. N. – Syndyka masy upadłości Fabryki (...) S.A. w B. na okoliczność zgodnego zamiaru stron co do treści załączonej umowy , w szczególności co do objęcia cesją wierzytelności wraz z akcesoryjną hipoteką .

**Sąd Okręgowy zważył , co następuje :**

Apelacja jest bezzasadna.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego i trafnie określił konsekwencje prawne z nich wynikające. Ustalenia stanu faktycznego i rozważania poczynione przez Sąd I instancji Sąd Okręgowy przyjmuje za własne bez konieczności ponownego ich przytaczania.

W pierwszej kolejności należy podnieść, iż brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku skarżącego o dopuszczenie dowodu z zeznań skarżącego oraz J. N. – Syndyka masy upadłości Fabryki (...) S.A. w B. na okoliczność zgodnego zamiaru stron co do treści załączonej umowy, w szczególności co do objęcia cesją wierzytelności wraz z akcesoryjną hipoteką.

Stosownie do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 kodeksu postępowania cywilnego, rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest zatem ściśle określona granicami powołanego przepisu. Przepis ten nie przewiduje przeprowadzania w postępowaniu wieczystoksięgowym dowodów z przesłuchania wnioskodawcy czy uczestników na okoliczność treści załączonych do wniosku dokumentów. Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żądanego w nim wpisu. Badanie formy wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego/praw ujawnionych / ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika.

Składając wniosek o wpis w księdze wieczystej wnioskodawca winien załączyć do wniosku dokumenty, które pozwalają na dokonanie wpisu.

Dokument, który ma stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej winien być złożony w odpowiedniej, przewidzianej przez ustawę formie, a jego treść nie może budzić żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie dokonuje żadnych ustaleń stanu faktycznego ponad treść załączonego do wniosku dokumentu i treść księgi wieczystej.

W rozpoznawanej sprawie skarżący wnosił o dokonanie wpisu w działach IV powołanych ksiąg wieczystych w oparciu o załączoną umowę cesji wierzytelności. Do wniosku skarżący załączył odpis poświadczony za zgodność z oryginałem umowy o przelewie wierzytelności z dnia 3 czerwca 2009 r., zawierający notarialnie poświadczone podpisy.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji w tym zakresie, że przepis art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece / tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm./ wyznacza minimum wymagań formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym. Podstawę wpisu stanowić może dokument z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Do dokonania wpisu przelewu wierzytelności wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o przelewie wierzytelności i przeniesieniu hipoteki z podpisem notarialnie poświadczonym. Rację ma także Sąd I instancji, iż umowa zawarta w formie pisemnej zwykłej może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, jedynie wtedy gdy wnioskodawca do wniosku dołączy oryginał umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi, nie zaś jej kopię. Fakt notarialnego poświadczenia kopii za zgodność z oryginałem nie powoduje, że kopia nabiera przymiotu oryginału. Dokumenty dołączone do wniosku o wpis nie spełniły minimum wymagań formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, a w konsekwencji nie mogły stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej. Okoliczność ta była wystarczająca do oddalenia wniosku o dokonanie żądanego wpisu.

Zgodzić należy się także z Sądem I instancji i w tym zakresie, że oprócz formy dokumentu, przeszkodą do dokonania wpisu stanowiła także treść dokumentu.

Przeniesienie wierzytelności nastąpiło w 2009 r., a zatem zastosowanie mają przepisy prawa materialnego z tej daty. Ponadto wierzytelność była zabezpieczona hipoteką ustanowioną pod rządem poprzednio obowiązujących przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece tj. przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie

ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw ( Dz. U. nr 131, poz. 1075 z dnia 19 sierpnia 2009 r. ). Stosownie do art. 10 ust 2 ustawy zmieniającej do hipotek zwykłych powstałych przed dniem 20 lutego 2011 r. stosuje się przepisy ustawy w dotychczasowym brzmieniu. Stosownie do treści art. 79 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece ( jedn. tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.), wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej; hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

W załączonej do wniosku umowie o przelew wierzytelności nie stwierdzenia czy i jaką hipoteką zabezpieczona jest przenoszona wierzytelność jak również brak jest oświadczenia w przedmiocie przeniesienia hipoteki. Umowa zawiera jedynie ogólne stwierdzenie „że wraz z przenoszoną wierzytelnością na cesjonariusza przechodzą wszelkie prawa z nią związane, a przede wszystkim prawo dalszego prowadzenia zawieszonych sądowych cywilnych postępowań zabezpieczających”. W ocenie Sądu brak jest podstawy do przyjęcia ,że w oświadczeniu tym zawiera się oświadczenie o przeniesieniu hipoteki.

W stanie prawnym obowiązującym do dnia 19 lutego 2011 r. wierzytelność zabezpieczona hipoteką oraz hipoteka mogły być przedmiotem przelewu tylko łącznie, a to ze względu na ściśle akcesoryjny charakter hipoteki. Przed dniem 20 lutego 2011 r. przelew wierzytelności hipotecznej następował w wyniku umowy między wierzycielem hipotecznym a nabywcą wierzytelności, przy czym do przejścia hipoteki konieczne były jednoczesne jej przeniesienie i wpis do księgi wieczystej ( art. 245 <sup>1</sup>k.c. ). W umowie przelewu wierzytelności wymagane było zatem zawarcie postanowienia odnoszącego się do przejścia hipoteki. Przed 20 lutego 2011 r. brak w umowie przelewu zabezpieczającej wierzytelności postanowienia odnoszącego się do przeniesienia hipoteki mógł prowadzić do nieważności umowy jako sprzecznej z art. 79 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art., 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.