

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2019 r., wydanym na skutek skargi uczestników postępowania M. O. i A. O. na wpis dokonany przez referendarza sądowego w dniu 29 maja 2019 r. w sprawie z wniosku (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. z udziałem (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej Oddział w Polsce z siedzibą w Ł., M. O. i A. O. o dokonanie wpisu do działu IV księgi wieczystej Nr (...) przeniesienia hipoteki na wnioskodawcę w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Apelację od tego orzeczenia złożyli uczestnicy postępowania M. O. i A. O., zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie zaskarżonego wpisu i oddalenie wniosku oraz zarzucając:

- naruszenie art. 3 k.c. w związku z art. 1 k.c., chociaż z przepisów tych wynika, że prawo nie działa wstecz;
- naruszenie art. 95 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.) w brzmieniu sprzed dnia 7 marca 2019 r. i wpis hipoteki na rzecz wnioskodawcy pomimo braku zgody właścicieli nieruchomości;
- naruszenie art. 95 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.) w brzmieniu po dniu 7 marca 2019 r. poprzez jego wsteczne zastosowanie do przeniesienia hipoteki powstałej przed tą datą, a więc do umowy przeniesienia wierzytelności hipotecznej z dnia 11 kwietnia 2019 r. zawartej pomiędzy (...) Bank (...) S.A. i (...) Bankiem (...) S.A., w wyniku czego nieprawidłowo wpisano nowego wierzyciela hipotecznego bez oświadczenia właściciela nieruchomości;
- sprzeczność ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji, w ramach których stwierdzono, że z uzasadnienia rządowego projektu ustawy wynika, iż nową ustawę stosuje się także do hipotek powstałych przed dniem 7 marca 2019 r., podczas gdy z treści tego uzasadnienia projektu ustawy nic takiego nie wynika;
- naruszenie art. 79 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) w brzmieniu sprzed nowelizacji, która weszła w życie w dniu 20 lutego 2011 r., oraz naruszenie art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131 z 2009 r., poz. 1075), gdyż z załączonych do wniosku dokumentów – oświadczeń banków z dnia 15 marca 2019 r. – nie wynika, by przeniesienie hipoteki jako oświadczenie woli zostało dokonane, bowiem banki złożyły tylko oświadczenie, że „wraz z przelewem wierzytelności na rzecz cesjonariusza przechodzi także hipoteka”, co jest zgodne z brzmieniem znowelizowanego art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), którego nie stosuje się do przedmiotowej hipoteki.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od skarżących na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, a Sąd odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, jak i poczynione przez ten Sąd oceny w zakresie zastosowania przepisów prawa do ustalonych faktów.

Rozpoczynając rozważania od ostatniego z postawionych w apelacji zarzutów, stwierdzić trzeba, że jest on bez wątplenia chybiony. Skarżący, powołując się na treść art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131 z 2009 r., poz. 1075), starają się wywieść, że do przeniesienia hipoteki ujawnionej w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej winien zostać zastosowany art. 79 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej tą ustawą. Pogląd ten wydaje się jednak być błędny i odosobniony, zważywszy, że na gruncie art. 10 ust. 1 i 2 powołanej ustawy nowelizującej należy rozróżnić dwa rodzaje

hipoteki kaucyjnej, a mianowicie hipotekę kaucyjną samodzielnie zabezpieczającą wierzytelność wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi (hipoteka kaucyjna tzw. „samodzielna”) oraz hipotekę kaucyjną, która współwystępuje z hipoteką zwykłą i zabezpiecza jedynie roszczenia uboczne nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą (hipoteka kaucyjna tzw. „niesamodzielna”), przy czym każdy z tych rodzajów hipoteki kaucyjnej podlega odrębnym normom intertemporalnym. Art. 10 ust. 2 zd. II ustawy nowelizującej nakazuje stosować reguły, które dotyczą hipoteki zwykłej, czyli przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) w dotychczasowym brzmieniu, także w odniesieniu do współwystępującej z nią hipoteki kaucyjnej, gdy zabezpiecza ona tylko roszczenia uboczne („niesamodzielnej”), zaś odmienne zasady intertemporalne odnoszą się do hipoteki kaucyjnej, która samodzielnie zabezpiecza wierzytelność wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi i która, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy nowelizującej, podlega znowelizowanym przepisom ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) (tak np. w wyroku SA w Katowicach z dnia 14 lutego 2018 r., I ACa 280/17, „Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach” Nr 2 z 2018 r., poz. 10; tak również T. Czech, „Nowa regulacja hipoteki. Zagadnienia intertemporalne.”, „Przegląd Sądowy”, listopad-grudzień 2010, str. 40-45 lub A. Tułodziecka [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz „Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz”, Warszawa 2019, teza 3, 14, 15 i 16 do art. 10 ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw).

Nie ulega więc większej wątpliwości, że w odniesieniu do hipoteki kaucyjnej, której dotyczy kwestionowane przeniesienie, zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) w brzmieniu obowiązującym od dnia 20 lutego 2011 r., nie jest to bowiem hipoteka kaucyjna zabezpieczająca roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, o której mowa w art. 10 ust. 2 ustawy nowelizującej, ale hipoteka samodzielnie zabezpieczająca wierzytelność (kapitał) z tytułu umowy kredytowej wraz z roszczeniami ubocznymi. Wobec powyższego, zupełnie nietrafny jest argument apelujących dotyczący skutków ewentualnego braku oświadczeń woli stron umowy przelewu wierzytelności hipotecznej o przeniesieniu samej hipoteki, gdyż w myśl znowelizowanego art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) skutek przejścia hipoteki na nabywcę wierzytelności hipotecznej powstaje bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli w tym przedmiocie. Sama hipoteka nie jest przedmiotem obrotu, a jej przejście jest skutkiem przelewu wierzytelności hipotecznej, z tym zastrzeżeniem, że do przejścia hipoteki konieczny jest dodatkowo wpis w księdze wieczystej (tak np. w postanowieniu SN z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 74/11, niepubl.). Nawet gdyby w umowie obejmującej przelew wierzytelności hipotecznej jej strony ograniczyły się do oświadczenia woli obejmującego jedynie przeniesienie wierzytelności nie oznacza to sprzeczności tej czynności prawnej z ustawą, bo – jak podkreśla się w piśmiennictwie – sprzeczność taka wystąpiłaby jedynie wówczas, gdyby obie strony wyraźnie zastrzegły, że przenoszą wierzytelność bez hipoteki albo hipotekę bez wierzytelności (tak w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 79/15, „Monitor Prawa Bankowego” Nr 10 z 2016 r., poz. 37). Nie można w efekcie zgodzić się też, że do przeniesienia przedmiotowej hipoteki obciążającej nieruchomości skarżących winno stosować się przepisy sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131 z 2009 r., poz. 1075), skoro zawarta w art. 10 ust. 1 norma intertemporalna nakazuje stosować do niej przepisy nowe i bezsprzecznie zasada ta odnosi się zarówno do elementów treści hipoteki kaucyjnej, jak i do oceny skutków prawnych, które powodują zmianę treści lub pierwszeństwa, przeniesienie i wygaśnięcie tej hipoteki kaucyjnej, o ile zdarzenia takie mają miejsce po 20 lutego 2011 r. Z pewnością nie da się podzielić stanowiska skarżących, że zastosowanie przez Sąd Rejonowy przepisów w brzmieniu znowelizowanym naruszyło art. 3 k.c. ustanawiający zasadę nieretroakcji jako podstawową zasadę prawa intertemporalnego odnoszącą się do stosunków cywilnoprawnych. Bez wątplenia, zgodzić się z nimi trzeba w dość oczywistej kwestii, że stosunek prawnorzeczowy wynikający z ustanowienia hipoteki jest stosunkiem cywilnoprawnym, jak również że co do zasady skutki zdarzeń prawnych należy oceniać na podstawie ustawy, która obowiązywała w czasie, gdy dane zdarzenie nastąpiło, z pewnością konstatacja ta nie prowadzi jednak do postulowanego przez skarżących wniosku, że do przeniesienia hipoteki powstałej przed dniem 7 marca 2019 r. należy stosować przepisy obowiązujące w dacie jej „(...) ustalenia (...)” (chodzi tu zapewne o datę ustanowienia czy też powstania hipoteki).

Sąd odwoławczy nie podziela także poglądu apelujących co do wpływu zmiany treści art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.), dokonanej ustawą z dnia 17 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o bankowym funduszu gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 326), na możliwość uwzględnienia złożonego przez wnioskodawcę wniosku o ujawnienie przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej. Mocą ustawy nowelizującej zmieniono m.in. art. 95 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.) w taki sposób, że od dnia 7 marca 2019 r. wyeliminowano z art. 95 ust. 5 odesłanie, w myśl którego do zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki należało odpowiednio stosować art. 95 ust. 4, który nakładał wymóg złożenia przez właściciela nieruchomości w formie pisemnej dodatkowego oświadczenia. Autorzy apelacji stawiają tezę, że w sytuacji, gdy do zawarcia umowy przelewu wierzytelności pomiędzy bankami doszło przed dniem 7 marca 2019 r., także i skuteczność innych zdarzeń prawnych warunkujących przeniesienie wierzytelności hipotecznej – a w ślad za tym także i hipoteki – winna być oceniana zgodnie z wówczas obowiązującym stanem prawnym. W ocenie Sądu II instancji ten pogląd jest jednak nietrafny. Warunki skuteczności przeniesienia hipoteki i wierzytelności hipotecznej uregulowane są w przywoływanym już art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) w powiązaniu z art. 509 i n. k.c., gdzie ustawodawca uzależnił przeniesienie hipoteki od przelewu wierzytelności hipotecznej, a ponadto wprowadził jako wymóg konstytutywny przelewu – oprócz zawarcia umowy – także dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Na treść powołanego przepisu nie miała żadnego wpływu opisywana wyżej nowelizacja ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.) i wskutek zmiany treści art. 95 tej ustawy nie uległy jakiegokolwiek modyfikacji przedmiotowe warunki, gdyż i przed nowelizacją i po niej przesłanką przejścia hipoteki jest przelew wierzytelności hipotecznej, a przesłankami przelewu wierzytelności – zawarcie umowy przelewu i dokonanie wpisu w księdze wieczystej.

Omawiana nowelizacja dotyczyła natomiast przesłanek uzyskania przedmiotowego wpisu do księgi wieczystej. Zgodnie z brzmieniem przepisu obowiązującym przed dniem 7 marca 2019 r., dla uzyskania wpisu przeniesienia hipoteki konieczne było przedstawienie jako podstawy wpisu nie tylko oświadczenia o przeniesieniu wierzytelności podpisanego przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzonego pieczęcią banku – jak tego wymagają obecnie obowiązujące przepisy – ale także oświadczenia właściciela nieruchomości o wyrażeniu zgody na zmianę wierzyciela hipotecznego. Sąd odwoławczy rozpoznający sprawę niniejszą nie dopatruje się w polskim porządku prawnym żadnych reguł międzyczasowych, które nakazywałyby dla oceny w postępowaniu wieczystoksięgowym podstaw do dokonania żadanego wpisu odwoływać się do stanu prawnego nie z chwili złożenia wniosku o wpis, ale obowiązującego w momencie zawierania umowy przelewu wierzytelności hipotecznej. Zgodzić się w pełni należy ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 21/14, „Monitor Prawa Bankowego” Nr 10 z 2015 r., s. 41, gdzie stwierdzono jasno, że ocena zakresu dokumentów stanowiących podstawę wpisu w postaci ujawnienia zmiany wierzyciela hipotecznego i wymagających dołączenia do wniosku o taki wpis wymaga, na podstawie art. 626² § 3 k.p.c., uwzględnienia dokumentów przewidzianych prawem obowiązującym na datę złożenia wniosku o wpis, a nie na datę zbycia wierzytelności bankowej, a więc czynności materialnej będącej podstawą uzasadniającej jedynie potrzebę ujawnienia zmiany wierzyciela w księdze wieczystej ze względu na charakter takiego wpisu. Orzeczenie to zapadło na gruncie jednej z poprzednich nowelizacji art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.) ustawą z dnia 1 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. Nr 91 z 2004 r., poz. 870), która właśnie wprowadziła wymóg przedłożenia zgody właściciela nieruchomości na przeniesienie hipoteki jako podstawy dokonania wpisu – z którego to wymogu ustawodawca obecnie się wycofał – niemniej nie zmienia to uniwersalnej trafności poglądu o powiązaniu oceny istnienia podstaw dokonywanego wpisu ze stanem prawnym obowiązującym w chwili złożenia wniosku o wpis. W efekcie stwierdzić trzeba, że nietrafne są zarzuty odnoszące się do stosowania przez Sąd I instancji art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.), gdyż prawidłowo Sąd ten zastosował przywołany przepis w brzmieniu znowelizowanym ustawą z dnia 17 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o bankowym funduszu gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 326).

Oczywiście chybiony jest wreszcie zarzut dotyczący rzekomego oparcia zaskarżonego orzeczenia nie na obowiązujących przepisach prawa, ale na uzasadnieniu rządowego projektu ustawy nowelizującej. Wbrew wywiodom apelacji, nic takiego nie miało miejsca, a Sąd Rejonowy wykazał się starannością, podejmując trud interpretacji stosowanych przepisów w oparciu o dostępne mu metody wykładni, co każdorazowo musi znacząco zwiększać szanse właściwego zrozumienia norm prawnych mających zastosowanie w rozpoznawanej sprawie. Jedną z przydatnych w tym celu metod jest odwołanie się do dyrektyw teleologicznych, preferujących takie rozumienie zwrotów zawartych w ustawie, które pozwala osiągnąć cele zamierzone przez ustawodawcę, bądź dezaprobujących takie ich rozumienie, które osiągnięcie tych celów uniemożliwia lub co najmniej utrudnia. Stosunkowo najprostszym sposobem pozyskania wiedzy o wartościach przyjmowanych i celach zamierzonych przez ustawodawcę jest odwołanie się do uzasadnienia projektu ustawy i przebiegu dalszej debaty ustawodawczej – co też uczynił Sąd I instancji i co jest powszechnie praktykowane także przez inne sądy [tytułem przykładu można wskazać tu chociażby uchwałę SN z dnia 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07, OSNC Nr 7-8 z 2008 r., poz. 83, gdzie również dokonano interpretacji analizowanego także i w niniejszym uzasadnieniu art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.) z wykorzystaniem odwołania się do treści rządowego projektu ustawy nowelizującej ten przepis w celu ustalenia rzeczywistych intencji ustawodawcy]. Nie sposób przyjąć też, że Sąd meriti niewłaściwie odczytał z przywołanego fragmentu uzasadnienia rządowego projektu ustawy z dnia 17 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o bankowym funduszu gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 326), że intencją projektodawców było ułatwienie i przyspieszenie czynności związanych z dokonaniem konstytutywnego wpisu przeniesienia wierzytelności hipotecznej do księgi wieczystej, przy jednoczesnym stwierdzeniu braku podstaw aksjologicznych do zachowania wymogu zgody dłużnika na zmianę wierzyciela hipotecznego. Trafnie też przyjął Sąd Rejonowy, że okoliczność taka przemawia za taką wykładnią art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.), która nakazywałaby po wejściu w życie nowelizacji stosować jego znowelizowane brzmienie przy dokonywaniu wpisów o przenoszeniu wszelkich wierzytelności hipotecznych, niezależnie od tego, kiedy powstała hipoteka, zważywszy, że takiego rozróżnienia nie dokonano w ramach określania celów wskazanych w uzasadnieniu projektu i w granicach wspierającej je argumentacji.

W efekcie stwierdzić trzeba, że Sąd I instancji, badając w ramach swojej kognicji wynikającej z art. 626⁸ § 2 k.p.c. treść i formę wniosku, treść księgi wieczystej oraz treść i formę będącego podstawą żądania dokumentu w postaci wymaganego przez art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2357 ze zm.) oświadczenia o przelewie wierzytelności hipotecznej podpisanego przez osobę upoważnioną do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzonego pieczęcią banku, prawidłowo uznał, że zachodzą podstawy – przy jednoczesnym braku przeszkód – do dokonania żadanego wpisu. Ponieważ zarzuty apelacyjne okazały się nietrafne, a zaskarżone rozstrzygnięcie w pełni odpowiada prawu, apelacja uczestników postępowania zostaje oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., zaś o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.