

UZASADNIENIE

punktu 1 postanowienia

Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2021 r., wydanym w sprawie z wniosku (...) Spółki jawnej w Ł. z udziałem Prokura Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego we (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o wpis hipoteki w dziale IV księgi wieczystej (...) na skutek skargi uczestnika postępowania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na wpis referendarza sądowego z dnia 16 kwietnia 2021 r., Dz Kw 802/21, Sąd Rejonowy w Zgierzu utrzymał w mocy zaskarżony wpis, ustalając, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, że księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) - Curie 1, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze 1,0550 ha. W dziale II tej księgi jako właściciel nieruchomości wpisana jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji w W., a w jej dziale IV ujawniona jest hipoteka umowna o sumie 1.927.500,00 zł z tytułu kredytu udzielonego umową nr (...) z dnia 25 września 2012 r. Przed dokonaniem zaskarżonego wpisu ujawniony był w księdze jako wierzyciel hipoteczny Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W.. W dniu 22 grudnia 2020 r. pomiędzy Prokura Niestandaryzowanym Sekurytyzacyjnym Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą we W. oraz (...) Spółką jawną w Ł. zawarta została umowa przelewu wierzytelności, mocą której cedent przelał na rzecz cesjonariusza wierzytelność nabytą wcześniej od (...) Banku (...) z tytułu kredytu udzielonego umową nr (...) z dnia 25 września 2012 r., zabezpieczoną hipoteką umowną o sumie 1.927.500,00 zł, ustanowioną na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), pod warunkiem zapłaty ceny określonej w umowie. W § 3 umowy wskazano, że przedmiotem przelewu jest wierzytelność wraz ze wszystkimi związanymi z nią prawami i zabezpieczeniami, w tym hipoteką. Całkowita cena sprzedaży wierzytelności została zapłacona przez nabywcę w dniu 30 grudnia 2020 r.

Sąd meriti wskazał, że zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., przy rozpoznawaniu wniosku bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a w myśl art. 626⁹ k.p.c., oddała wniosek, jeżeli okaże się, że brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do dokonania wpisu. Podniósł dalej, że nie zachodzą przesłanki uchylecia zaskarżonego wpisu, ponieważ, jak stanowi art. 509 k.c., wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu lub właściwości zobowiązania. Z kolei z art. 79 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) wynika, że w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej, natomiast zgodnie z art. 31 powołanej ustawy, wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Sąd zaznaczył, że wnioskodawca jako podstawę żądanego wpisu załączył do wniosku umowę przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką o sumie 1.927.500,00 zł z dnia 22 grudnia 2020 r., zawartą z ujawnionym w księdze wieczystej (...) wierzycielem, przy czym dokument ten zawierał notarialnie poświadczenie podpisów osób reprezentujących strony umowy, a zatem mógł stanowić podstawę wpisu; przedmiotem tej umowy było również przeniesienie na rzecz nabywcy wszystkich zabezpieczeń, w tym opisanej szczegółowo w umowie hipoteki umownej obciążającej nieruchomość objętą Kw Nr LDIG/ (...). Ponadto złożono także dokument, z którego treści wynikało spełnienie określonego w umowie warunku przelewu wierzytelności tj. zapłata całości ceny przez nabywcę. Sąd Rejonowy podniósł, że zawarty w skardze zarzut naruszenia art. 79 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) jest bezzasadny, ponieważ z przywołanego przepisu nie wynika, że dla dokonania wpisu nowego wierzyciela hipotecznego konieczna jest odrębna umowa przeniesienia hipoteki, ale przeciwnie – że hipoteka nie może zostać przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniósł uczestnik postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., zaskarżając je w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z zasądzeniem od wnioskodawcy na rzecz skarżącego uczestnika zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji oraz zarzucając naruszenie art. 518¹ § 3 k.p.c. poprzez utrzymanie w mocy zaskarżonego wpisu. Ponadto apelujący oświadczył, że podtrzymuje w całości swoją argumentację zawartą w złożonej uprzednio skardze na wpis referendarza, gdzie podniesiono, że z treści art. 79 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) wynika, iż dla skuteczności umowy przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką konieczne jest równoczesne zawarcie umowy przeniesienia hipoteki, zatem umowa przelewu nie może być wyłączną podstawą wpisu hipoteki na rzecz nabywcy zabezpieczonej wierzytelności.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca domagał się jej oddalenia i zasądzenia od apelującego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następującą okoliczność faktyczną:

Wniosek o wpis do księgi wieczystej Nr (...) hipoteki umownej o sumie 1.927.500,00 zł, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego umową nr (...) z dnia 25 września 2012 r., został złożony w dniu 10 stycznia 2014 r., a następnie uwzględniony poprzez dokonanie żadanego wpisu w dniu 21 marca 2014 r. (treść działu IV księgi wieczystej Nr (...)).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest oczywiście bezzasadna. Okoliczności składające się na stan faktyczny sprawy zostały prawidłowo ustalone przez Sąd meriti, a Sąd odwoławczy przyjął te ustalenia za własne, dokonując jedynie niewielkiego ich uzupełnienia w powyższym zakresie.

Wywody skarżącego uczestnika, odnoszące się do rzekomej konieczności zawarcia odrębnej umowy o przeniesienie hipoteki jako przesłanki skuteczności wpisu do księgi wieczystej podmiotu, który nabył wierzytelność zabezpieczoną hipoteką, można było uznać za uzasadnione w pewnym zakresie na gruncie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) w brzmieniu, jakie przepis ten miał przed dniem 20 lutego 2011 r., lecz z pewnością nie są one trafne, biorąc pod uwagę aktualne brzmienie tego przepisu, przytoczone przez apelującego. 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 z 2009 r., poz. 1075) art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) akcentował akcesoryjny charakter hipoteki, stwierdzając, że z wyjątkiem wypadków przewidzianych ustawą wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, co prowadziło do wniosku, że samo przeniesienie wierzytelności hipotecznej nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci przeniesienia hipoteki, a przeniesienie hipoteki, stanowiąc konieczną przesłankę skuteczności przeniesienia wierzytelności, wymagało wówczas złożenia stosownych oświadczeń woli w umowie przelewu lub w ramach odrębnej czynności prawnej (tak np. w wyroku SN z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 79/15, „Monitor Prawa Bankowego” Nr 10 z 2016 r., s. 37 lub w wyroku NSA z dnia 27 lipca 2017 r., (...), niepubl.). Przywołana nowelizacja jednak wzmocniła jeszcze zasadę ścisłej zależności hipoteki i zabezpieczonej nią wierzytelności, eliminując konieczność zawarcia odrębnej umowy przeniesienia hipoteki o skutku rzeczowym. Z obecnego brzmienia art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) nadal wynika niedopuszczalność – co do zasady – przeniesienia wierzytelności hipotecznej bez hipoteki, ale zmiana polega na tym, że przejście hipoteki na cesjonariusza jest ustawowo już przypisanym skutkiem przelewu zabezpieczonej wierzytelności (tak np. w wyroku SN z dnia 21 września 2018 r., V CSK 449/17, „Monitor Prawa Bankowego” Nr 9 z 2019 r., s. 29, tak również J. Pisuliński [w:] „System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe. Tom 4” pod red. E. Gniewka, Warszawa 2021, s. 477 lub S. Kostecki [w:] „Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz” pod red. K. Osajdy i W. Borysiaka, Warszawa 2022, teza 17 do art. 79), co skutkuje brakiem potrzeby składania odrębnych oświadczeń woli o przeniesieniu hipoteki na nowego wierzyciela.

Art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) w brzmieniu 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) stosuje się – jak wynika z treści art. 10 ust. 2 ustawy nowelizującej – wyłącznie do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. przed dniem 20 lutego 2011 r. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w sprawie niniejszej, ponieważ objęta wnioskiem hipoteka została ujawniona w księdze wieczystej Nr (...) na wniosek złożony w dniu 10 stycznia 2014 r. Wpis hipoteki do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, ponieważ art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) stanowi, że do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, a z kolei z art. 29 tejże ustawy wynika zasada – znajdująca zastosowanie także do wpisów konstytutywnych (tak np. w postanowieniu SN z dnia 10 maja 2021 r., (...) 110/21, niepubl.) – iż dokonany wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku jego o dokonanie. Uznać więc trzeba, że skutek prawny w postaci powstania przedmiotowej hipoteki nastąpił z dniem 10 stycznia 2014 r., a zatem hipoteka ta – jako powstała już po wejściu w życie 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) – nie jest objęta hipotezą art. 10 ust. 2 tejże ustawy i należy do niej stosować przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) w brzmieniu obecnie obowiązującym.

Z powyższego wynika, że wystarczającą podstawą do dokonania wpisu przeniesienia hipoteki na inny podmiot jest, w myśl art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146), oświadczenie woli zbywcy skutkujące przeniesieniem prawa, a takim oświadczeniem jest – jak wywiedziono uprzednio – zawarte w ważnej umowie przelewu oświadczenie cedenta o zbyciu wierzytelności hipotecznej, z którym art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) w obecnym brzmieniu wiąże już ustawowy skutek w postaci przejścia hipoteki na cesjonariusza. Umowa została zawarta we właściwej formie, jakiej wymaga art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146), czyli pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, jak również za pomocą dokumentu sporządzonego w tejże formie wykazano spełnienie umownego warunku skuteczności przelewu w postaci zapłaty ceny nabycia wierzytelności. Wymagane przez art. 626⁸ § 2 k.p.c. badanie treści księgi – z której wynika, że ujawnionym w dziale IV wierzycielem hipotecznym jest cedent – w powiązaniu z analizą treści i formy załączonych do wniosku dokumentów prowadzi do konkluzji, że żądanie wniosku dotyczące ujawnienia nowego wierzyciela hipotecznego w miejsce dotychczasowego powinno zostać uwzględnione i nie zachodzi ani brak podstaw, ani też jakakolwiek przeszkoda do dokonania żadanego wpisu. Zaskarżona decyzja Sądu I instancji o utrzymaniu w mocy wpisu referendarza sądowego była więc w pełni prawidłowa. Dodać warto, że zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 518¹ § 3 k.p.c. również jest zupełnie chybiony, gdyż do uchybienia temu przepisowi mogłoby dojść jedynie wówczas, gdyby Sąd rozpoznający skargę na wpis referendarza wydał rozstrzygnięcie w formie i treści nieznajdującej odzwierciedlenia w tym przepisie, w szczególności gdyby uznając wpis za prawidłowy (a skargę za bezzasadną), orzekł w inny sposób niż wydając postanowienie o utrzymaniu w mocy zaskarżonego wpisu. Apelacja podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.