

Sygn. akt II Ca 30/13

POSTANOWIENIE

Dnia 4 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Urszula Kubowska – Pieniążek

SSO Wojciech Wójcik (spr.)

SSO Mariusz Łakomy

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółka z o.o. w O.

przy udziale Banku (...) S.A. w W. oraz M. R.

o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego przy hipotece umownej kaucyjnej do kwoty 2.273.760 zł na rzecz wnioskodawcy do wysokości 333.050 zł

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu

z dnia 5 listopada 2012 r.

sygn. akt Dz. Kw. 38169/12

(...)

postanawia:

oddalić apelację.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków oddalił wniosek (...) Spółka z o.o. w O. o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego przy hipotece umownej kaucyjnej do kwoty 2.273.760 zł na rzecz wnioskodawcy do wysokości 333.050 zł. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż na podstawie 518 § 1 k.c. wnioskodawca nabył wierzytelność w łącznej wysokości 349.416 zł, która jest częścią wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 2.273.760 zł. Sąd Rejonowy wskazał, iż skutkiem nabycia części wierzytelności zabezpieczonej hipoteką jest podział hipoteki. Sąd I instancji wskazał, iż zastosowanie w sprawie mieć w drodze analogii będą przepisy o przelewie wierzytelności hipotecznej – art. 79 i następne ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Następnie Sąd Rejonowy stwierdził, iż w sprawie hipoteka, której dotyczy wniosek powstała przed dniem 20 lutego 2011 r., zastosowanie zaś w sprawie mieć będą przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw. Sąd I instancji podkreślił, iż artykuł 10 ust. 1 tej ustawy stanowi, że do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy (...) stosuje się przepisy ustawy (o księgach wieczystych i hipotece), o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (...).

Sąd meriti wskazał, że przedmiotowa hipoteka kaucyjna zabezpiecza wierzytelność o nieustalonej wysokości (kredyt wraz z odsetkami o zmiennej stopie procentowej). Był to warunek konieczny zabezpieczenia wierzytelności hipoteką kaucyjną. Sąd Rejonowy zaznaczył, iż w sytuacji gdy wysokość wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie jest ustalona, nie można ustalić stosując odpowiednio art. 79¹ ust. 1 u.k.w.h., w jakiej części hipoteka przeszła na nabywcę wierzytelności – nie można ustalić sposobu podziału hipoteki. W takim przypadku, w ocenie Sądu I instancji, umowne oznaczenie, w jakiej części hipoteka przechodzi na nabywcę wierzytelności, powinno być częścią umowy nabycia wierzytelności. W braku takich uzgodnień między stronami umowa nabycia wierzytelności jest bezskuteczna.

Podsumowując Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek nie mógł być uwzględniony, gdyż w stanowiącym podstawę wpisu dokumencie nie wskazano, w jakiej części przedmiotowa hipoteka przechodzi na nabywcę części wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie w całości i dokonanie wpisu w przedmiocie zmiany wierzyciela przy hipotece umownej kaucyjnej do kwoty 2.273.760 zł na rzecz wnioskodawcy do wysokości 333.050 zł oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 79 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, obowiązującym od dnia 20 lutego 2011 r., w zw. z art. 518 § 1 k.c., polegające na błędnej wykładni tej regulacji prawnej poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że hipoteka, której dotyczy wniosek zabezpiecza wierzytelność o wysokości nieustalonej, w związku z czym dla ustalenia w jakiej wysokości przeszła na nabywcę wierzytelności (wnioskodawcę), niezbędne jest zawarcie umowy pomiędzy dotychczasowym wierzycielem hipotecznym, a nabywcą wierzytelności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była bezzasadna.

Wnioskodawca domagał się zmiany wpisu wierzyciela hipotecznego przy hipotece umownej kaucyjnej do kwoty 2.273.760 zł na rzecz wnioskodawcy do wysokości 333.050 zł. Uzasadniając to żądanie, a następnie apelację od postanowienia oddalającego wniosek, wnioskodawca wskazał, że dokonał spłaty na rzecz wierzyciela hipotecznego w kwocie 349.416 zł, w tym „należności głównej wraz z odsetkami” w wysokości 333.050 zł. Jako dowód wystąpienia tych okoliczności powołano oświadczenie Banku (...) S.A. w W.. Apelujący argumentował, że na mocy art. 518 k.c. wstąpił w prawa zaspokojonego wierzyciela w zakresie dokonanej spłaty, a do takiego zdarzenia należy w drodze analogii stosować przepisy o przeniesieniu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. W konsekwencji, na podstawie art. 79 u.k.w.h., wnioskodawca nabyć miał też hipotekę do wysokości dokonanej spłaty.

Stanowisko wnioskodawcy jest nietrafne.

Odnosząc się do argumentacji zawartej w uzasadnieniu apelacji należy stwierdzić, że skarżący w swych rozważaniach utożsamia ze sobą zupełnie różne problemy i regulacje prawne. Prawdą jest, iż w obecnie obowiązującym stanie prawnym do przeniesienia hipoteki nie jest konieczne „osobne” postanowienie o przeniesieniu hipoteki w umowie przenoszącej zabezpieczoną hipotecznie wierzytelność. Sąd Rejonowy, a wcześniej referendarz sądowy, nie twierdzili jednak, że do przelewu wierzytelności hipotecznej oraz przejścia hipoteki niezbędne jest zawarcie dodatkowej umowy. Wskazywali natomiast, że w niniejszej sprawie art. 79 u.k.w.h. nie będzie miał w pełni zastosowania. Wnioskodawca bowiem nie nabył całej wierzytelności, lecz tylko jej część, co uniemożliwia stosowanie powołanego przepisu wprost. Dotyczy on sytuacji, w której przelew obejmował całą wierzytelność. W takim wypadku w ogóle nie powstaje problem, w jakim stopniu (w jakiej części) na nabywcę wierzytelności przeszła hipoteka. Problem ten jednak ma podstawowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie. Oczywiście jest przecież, że nabywca części wierzytelności nie może uzyskać jednocześnie całej hipoteki. Musi zatem dojść do podziału hipoteki. Ponieważ wysokość hipoteki zawsze jest oznaczona

(art. 68 ust. 2 u.k.w.h.), również wysokość obu hipotek powstałych na skutek podziału musi zostać oznaczona. Z tej przyczyny błędne są twierdzenia wnioskodawcy, jakoby kwestię tę regulował art. 79 ust. 1 u.k.w.h. – przepis ten w ogóle bowiem nie rozstrzyga wskazanego problemu i nadaje się do zastosowania tylko do przelewu całej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Ponadto nie jest oczywiste, że nabywca części wierzytelności na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 k.c. uzyskuje hipotekę w wysokości dokładnie odpowiadającej wysokości dokonanej spłaty. Takie stanowisko, bez bliższego sprecyzowania jego podstaw prawnych, prezentował apelujący. Nie jest ono jednak uzasadnione. Jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy z powołaniem na poglądy nauki, do sytuacji przelewu części wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (a więc również zgodnie z poglądami orzecznictwa i nauki, do przejścia wierzytelności na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 k.c.) w drodze analogii zastosowanie będzie miał art. 79¹ § 1 u.k.w.h. Przepis ten stanowi, że „hipoteka przechodzi na nabywcę proporcjonalnie do wysokości tej wierzytelności w stosunku do sumy wierzytelności zabezpieczonych tą hipoteką, chyba że strony postanowiły inaczej”. Wyraźnie zatem art. 79¹ § 1 u.k.w.h. przewiduje uzależnienie zakresu nabycia hipoteki od zakresu, w jakim pozostawała przelana wierzytelność (dokonana została częściowa spłata) do całości wierzytelności – a nie do sumy hipoteki. Porównaniu nie podlega więc wysokość dokonanej spłaty do sumy hipoteki, jak twierdzi apelujący, a wysokość dokonanej spłaty do sumy wierzytelności.

Jak trafnie wskazał Sąd I instancji, ponieważ wysokość zabezpieczonej hipoteką wierzytelności nie może być ustalona na podstawie materiału zgromadzonego w niniejszej sprawie, nie można także ustalić wysokości nabytej przez wnioskodawcę hipoteki. Z pewnością nie ma podstaw do przyjęcia, że wnioskodawca nabył hipotekę do sumy wskazanej we wniosku. Brak bowiem dowodów wystarczających do ustalenia, że wysokość wierzytelności odpowiada dokładnie wysokości hipoteki.

Biorąc pod uwagę konieczność rozpoznania apelacji w jej granicach i brak związania sądu odwoławczego zawartymi w apelacji zarzutami, należało ponadto rozważyć, czy w sprawie nie znajdzie zastosowania art. 97 u.k.w.h. Przepis ten stanowi: „jeżeli dłużnikowi osobistemu, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, przysługuje roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości obciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka przechodzi na dłużnika aż do wysokości przysługującego mu roszczenia”.

Pomimo istniejących w tym zakresie kontrowersji, uznać należy, że przepis nie odnosi się do poręczyciela, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego. Poręczycielowi takiemu bowiem nie przysługuje „roszczenie zwrotne” względem właściciela nieruchomości, a nabywa on na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 k.c. wierzytelność (wstępuje on w prawa zaspokojonego wierzyciela). Takie stanowisko zajmował konsekwentnie sam wnioskodawca. W piśmiennictwie podkreślono: „art. 97 ustawy o księgach wieczystych i hipotece znajduje więc zastosowanie także w tych wypadkach współodpowiedzialności za dług, w których art. 518 § 1 pkt 1 k.c. nie może stanowić podstawy nabycia wierzytelności - ze względu na niespełnienie przesłanki zapłaty "cudzego długu" (...) Artykuł 97 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewiduje przejście hipoteki dla innego katalogu przypadków, niż ten, którego dotyczy art. 518 § 1 pkt 1 k.c., nie jest więc tak, aby jego hipoteza zawierała się logicznie w hipotezie art. 518 § 1 pkt 1 k.c.” (J. Jastrzębski, Przelew wierzytelności w orzecznictwie Sądu Najwyższego, Glosa z 2006 r., nr 2). Jak podkreślono w komentarzu do cytowanego przepisu: „art. 97 KWU nie będzie miał zastosowania, gdy zobowiązanie spłaci poręczyciel. Wstępuje on bowiem w prawa zaspokojonego wierzyciela na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 KC” (I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P.Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Legalis 2013, kom. do art. 97, teza 1).

Trzeba też podkreślić, że nabyta na podstawie art. 97 u.k.w.h. hipoteka zabezpieczać może wspomniane w przepisie „roszczenie zwrotne”, a więc inną niż dotychczas zabezpieczona wierzytelność. Tymczasem wnioskodawca domagał się zmiany wpisu wierzyciela w zakresie określonej we wniosku kwoty, a zatem wpisania na swoją rzecz hipoteki zabezpieczającej roszczenie z tytułu umowy kredytu, a nie roszczenia zwrotnego w stosunku do właściciela nieruchomości. Tym bardziej więc wniosek nie mógł zostać uwzględniony na podstawie art. 97 u.k.w.h.

W związku z powyższym, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.