

Sygn. akt II Ca 1378/14

POSTANOWIENIE

Dnia 19 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Karina Marczak (spr.)

Sędziowie: SSO Wiesława Buczek- Markowska

SSO Mariola Wojtkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółki akcyjnej w W.

z udziałem M2 (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., (...) Bank Spółka akcyjna w W.

w przedmiocie wpisu

na skutek apelacji wnioskodawcy (...) Spółki akcyjnej w W. na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 17 września 2014 r., w sprawie o sygn. akt Dz.Kw. 16351/14, kw nr (...)

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Wiesława Buczek- Markowska SSO Karina Marczak SSO Mariola Wojtkiewicz

Sygn. akt II Ca 1378/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w dniu 17 września 2014 r. oddalił wniosek (...) Spółki akcyjnej w W. oraz zwrócił z urzędu wnioskodawcy kwotę 180 zł tytułem części opłaty od wniosku.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach.

Wnioskiem, który wpłynął 22 lipca 2014 roku, (...) Spółka Akcyjna w W. wystąpiła o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego z (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. na (...) S.A. na podstawie umowy cesji, w związku z uprzednio zawartą umową przelewu, w odniesieniu do wpisanych w tej księdze: hipoteki umownej zwykłej na sumę 3.990.000,00 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej na sumę 2.793.000,00 zł, zabezpieczających wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr DK/KR-B-12M/ (...) z dnia 30 listopada 2009 roku. Do wniosku załączono umowę cesji z dnia 22 października 2013 roku pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. a (...) S.A. z podpisami notarialnie poświadczonymi w dniu 26 maja 2014 roku, na mocy której (...) sp. z o.o. przeniosła na rzecz (...) S.A. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej w dniu 15 października 2012 roku z (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. REGON: (...) umowy sprzedaży wierzytelności z podpisami notarialnie poświadczonymi w dniu 15 października 2013 roku oraz załączone do ww. umowy cesji: kopię umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 15 października 2013 roku pomiędzy (...) Bank S.A. a (...) sp. z o.o. z podpisami notarialnie poświadczonymi, na

mocy której (...) Bank S.A. sprzedał (...) sp. z o.o. wierzytelność z tytułu umowy kredytu nr DK/KR-B-12M/ (...) z dnia 30 listopada 2009 roku z późniejszymi zmianami, zabezpieczoną hipoteką na nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...), oświadczając, że wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie prawa z nią związane, w szczególności ustanowione zabezpieczenie spłaty wierzytelności; przekazaną spółce (...) S.A. w wykonaniu umowy cesji dokumentację w postaci kopii: umowy poręczenia, oświadczeń o poddaniu się egzekucji, umowy kredytu hipotecznego, aneksu do tej umowy, deklaracji wekslowych oraz weksla własnego.

Postanowieniem z dnia 30 lipca 2014r Referendarz sądowy oddalił wniosek. Sąd Rejonowy przywołał brzmienie art. 245¹ k.c. wskazując, iż ustawodawca wprowadził w niniejszym przepisie wymóg konstytucyjnego wpisu w odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości, ujawnionych w księdze wieczystej. Przelew wierzytelności hipotecznej dochodzi więc do skutku w wyniku umowy i wpisu do księgi wieczystej. Sąd wskazał, iż z przedłożonej do wniosku umowy cesji z dnia 22 października 2013 roku wynika, że (...) sp. z o.o. przeniosła na rzecz (...) S.A. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej w dniu 15 października 2012 roku z (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. umowy sprzedaży wierzytelności. Sąd zauważył, że (...) sp. z o.o. nie jest wpisana w przedmiotowej księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny.

Wskazał dalej, iż z umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 15 października 2013 roku wynika, że wymienioną wierzytelność (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nabyła od (...) Bank S.A. z siedzibą w W., posiadającym numer REGON: (...), a nie wierzyciela wpisanego w księdze wieczystej (...) Bank S.A. z siedzibą w W., numer REGON: (...). W ocenie Sądu wnioskodawca nie wykazał odpowiednimi dokumentami, że (...) Bank S.A. z siedzibą w W., posiadający numer REGON: (...) jest następcą prawnym wierzyciela hipotecznego wpisanego w niniejszej księdze. Sąd zwróci uwagę, iż wskazane braki i niezgodności nie stanowią braków formalnych, które wnioskodawca mógł uzupełnić ale przeszkodę do dokonania wpisu zgodnie z art. 626⁹ k.p.c. powodującą oddalenie wniosku. (...) sp. z o.o. nie mogła bowiem skutecznie przenieść zarówno hipoteki jak i wierzytelności na rzecz wnioskodawcy.

Na marginesie wskazano, że przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty nie czynią zadość wymaganiom formalnym, albowiem kopia umowy sprzedaży wierzytelności z 15 października 2013 roku, stanowiąca załącznik do umowy cesji z dnia 22 października 2013 roku, skoro nie została poświadczona przez notariusza za zgodność z okazanym oryginałem, nie stanowi podstawy do wpisu w księdze.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca i zaskarżając je w całości, wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia, względnie o jego zmianę i wydanie postanowienia zgodnie z żądaniem Wnioskodawcy.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono:

- a) naruszenie przepisów art. 6268 §2 k.p.c. w zw. z art. 31 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez oddalenie wniosku o wpis, pomimo złożenia przez Wnioskodawcę dokumentów we właściwej formie;
- b) naruszenia przepisu art. 5 k.p.c. przez nieudzielenie Wnioskodawcy, działającego bez profesjonalnego pełnomocnika, pouczenia co do konieczności złożenia dowodów z dokumentów we właściwej formie, jeśli w ocenie Sądu zostały załączone kserokopie dokumentów;
- c) naruszenie przepisu art. 130 §1 k.p.c. w zw. z art. 1301 § 1 k.p.c. poprzez nie wezwanie Wnioskodawcy do uzupełnienia braków formalnych wniosku, pomimo obowiązku sądu w tym zakresie, jeśli w ocenie Sądu takie braki wystąpiły.

Zdaniem wnioskodawcy oddalenie wniosku było niesłuszne, ponieważ brak było faktycznych przeszkód, które uniemożliwiały dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem. Przedstawione przez Sąd Rejonowy przeszkody do wpisu mogły zostać uzupełnione w drodze wezwania Sądu, co nie zostało jednak uczynione. Wnioskodawcy nie została dana możliwość uzupełnienia braków formalnych wniosku poprzez wezwanie do załączenia wymaganych przez Sąd

dokumentów, co stanowi naruszenie art. 130¹ § 1 kodeksu postępowania cywilnego, a zwłaszcza jego ostatniego zdania wskazującego, że „wezwanie powinno wskazywać wszystkie braki pisma”.

W ujęciu art. 626² § 3 k.p.c., wymaganie dołączenia do wniosku dokumentów stanowiących podstawę wpisu - gdy nie zachodzi obowiązek złożenia wniosku na urzędowym formularzu - stanowi szczególny warunek formalny wniosku podlegający uzupełnieniu na podstawie art. 130 § 1 k.p.c. Na gruncie art. 130¹ § 1 k.p.c. mieści się w pojęciu innych warunków formalnych wniosku. Skarżący powołał się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10.10.2007 r. (I CSK 230/07. OSNC-ZD 2008, Nr 3, poz. 80), w którym uznał, że brak podstaw do wpisu zachodzi w razie merytorycznej bezzasadności wniosku, a więc gdy nie ma materialnoprawnych przesłanek zmiany stanu prawnego nieruchomości, ujawnionego w księdze wieczystej.

Wnioskodawca zakwestionował również stwierdzone przez Sąd zastrzeżenia co do formy załączonego do wniosku dokumentu w postaci kopii umowy sprzedaży wierzytelności zawartej w dniu 15 października 2013 r. pomiędzy (...) Bank S.A. a (...). Jego zdaniem załączył on stosowne dokumenty, które zostały odpowiednio poświadczone przez notariusza za zgodność z oryginałem. Natomiast, jeśli Sąd powziął wątpliwość, co do formy tego dokumenty, to powinien tym samym wezwać stronę do uzupełnienia tego braku formalnego, a dopiero później, w następstwie ewentualnego niezuzupełnienia braku — sąd mógł oddalić wniosek.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja wnioskodawcy podlegała oddaleniu.

(...) Spółka Akcyjna w W. w niniejszej sprawie domagał się wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego z (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. na swoją rzecz na podstawie umowy przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką z dnia 22 października 2013 roku, nabytej uprzednio przez zbywcę tej wierzytelności (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w drodze umowy sprzedaży wierzytelności zawartej z (...) Bank Spółką Akcyjną w W., zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...).

Kluczowe znaczenie dla oceny zasadności apelacji miały dwie kwestie. Pierwsza wiąże się z wykładnią przepisów regulujących przelew wierzytelności zabezpieczonej hipoteką i sprowadza się do wyjaśnienia, czy zbycie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przed ujawnieniem się zbywcy ((...) Sp. z o.o.) w miejsce wierzyciela hipotecznego w odniesieniu do wpisanych w księdze wieczystej hipotek ((...) Bank S.A) skutkuje przeniesieniem hipoteki na nabywcę ((...) Spółka Akcyjna) i udzielenia odpowiedzi, czy w okolicznościach sprawy możliwe było uwzględnienie wniosku. Druga dotyczy tego, czy wpis ten może nastąpić na podstawie przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów.

Rozpoczynając rozważania w tym zakresie, w pierwszej kolejności należało zauważyć, iż hipoteka zwykła umowna na kwotę 3.990.000 zł oraz umowna kaucyjna na sumę 2.793.00 zabezpieczające wierzytelność wynikającą z umowy kredytu nr DK/KR-B-12M/ (...) z dnia 30 listopada 2009 roku zostały wpisane na rzecz pierwotnego wierzyciela (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. przed dniem w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), co oznacza, że z mocy art. 10 ust. 2 ww. ustawy Sąd Okręgowy rozpoznając apelację wnioskodawcy miał na uwadze przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym w dniu 6 lipca 1982 roku(Dz. U. Nr 19,poz. 147).

Stosownie do art. 79 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.):” Wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej. 2. Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza”

Z powyższej regulacji – będącej wyrazem zależności wzajemnej wierzytelności i hipoteki - w sposób nie budzący wątpliwości wynika, że przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie jest możliwe bez przeniesienia hipoteki, a hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

Ówczesne brzmienie art. 79 u.k.w.h., inaczej niż ma to miejsce aktualnie nie przewidywało, aby do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny był wpis w księdze wieczystej. Kwestia ta została jednak uregulowana w przepisach kodeksu cywilnego, a konkretnie art. 245¹ k.c., który podobnie jak aktualnie stanowił, że „do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz - jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej - wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej”

Z uwagi zatem na to, że hipoteka jest prawem ujawnionym w księdze wieczystej (art. 67 u.k.w.h.) do jej skutecznego przeniesienia oprócz oświadczeń woli o przelewie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wymagany jest konstytucyjny wpis do księgi wieczystej (art. 245¹ k.c.).

Zestawienie powyższych regulacji prowadzi do wniosku, że pomimo konsensualnego charakteru umowy przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wierzytelność hipoteczna przechodzi na cesjonariusza dopiero w następstwie ujawnienia przelewu w księdze wieczystej ze skutkiem od chwili złożenia wniosku. Ujawnienie w księdze wieczystej przelewu wierzytelności hipotecznej polega na zmianie oznaczenia wierzyciela hipotecznego w znajdujących się w dziale IV podrubrykach. A contrario zawarcie umowy przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przed ujawnieniem cedenta jako uprawnionego z hipoteki powoduje, że cesjonariusz jej nie nabędzie. Przejście hipoteki jest powiązane z wpisem, a bez skutku co do przeniesienia hipoteki, nie może wystąpić skutek rozporządzający przelewu wierzytelności hipotecznej (tak między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z 13.5.2010 r., IV CSK 486/09). K. wpisu w księdze wieczystej, też po noweli w 2009 r. podkreślił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17.11.2011 r., IV CSK 74/11: "Hipoteka nie jest przedmiotem obrotu, jej przejście jest skutkiem przelewu wierzytelności hipotecznej. Do przejścia hipoteki konieczny jest jednak dodatkowo wpis w księdze wieczystej”

Sytuację należało by ocenić inaczej, gdyby przelew wierzytelności nastąpił wprawdzie przed wpisaniem hipoteki, ale już po złożeniu wniosku w księdze wieczystej. W razie bowiem uwzględnienia wniosku o wpis, hipoteka powstanie ze skutkiem wstecznym liczonym od daty złożenia wniosku.

Z ustaleń poczynionych na podstawie przedłożonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej wynika, że (...) Spółka z o.o. w W. nabyła w wyniku umowy sprzedaży zawartej z (...) Bank S. A. w W. wierzytelność wynikającą z umowy kredytu nr DK/KR-B-12M/ (...) wraz z zabezpieczającą ją hipoteką umowną zwykłą na sumę 3.990.000,00 zł (zabezpieczającą spłatę kapitału) oraz umowną kaucyjną na sumę 2.793.000,00 zł (zabezpieczającą spłatę odsetek oraz innych kosztów i należności ubocznych). Jeszcze przed złożeniem wniosku o wpis na swoją rzecz rzeczonych hipotek (ujawnienia jako wierzyciela hipotecznego), umową z dnia 22 października 2013 roku (...) Spółka z o.o. w W. przeniosła zabezpieczoną hipoteką wierzytelność na rzecz wnioskodawcy.

Biorąc pod uwagę fakt, że w dacie zawarcia tej umowy na rzecz ww. spółki hipoteka jeszcze nie była wpisana, a nawet nie wpłynął wniosek o wpis, należało uznać, że w tej dacie na jej rzecz ograniczone prawo rzeczowe jeszcze nie powstało, a skoro tak, to (...) Spółka z o.o. w W. nie mogła skutecznie przenieść zarówno tego prawa jak i wierzytelności na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w W.. Stanowiący zatem obecnie przedmiot rozstrzygnięcia wniosek spółki (...) Spółki Akcyjnej w W. nie mógł być z tej przyczyny uwzględniony.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów apelacji, aby powyższe stanowiło „brak formalny wniosku”, który mógł zostać usunięty przed Sądem I instancji w sposób i ze skutkiem przewidzianym w art. 130 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W niniejszej sprawie, wniosek powoda został oddalony, albowiem zaistniały przeszkody do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ KPC. Zgodnie z tym przepisem, sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli nie ma podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania.

Brak podstaw do wpisu zachodzi w razie merytorycznej bezzasadności wniosku, a więc gdy nie ma materialnych przesłanek zmiany stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Przeszkoda materialnoprawna zachodzi wówczas, jeżeli wniosek o dokonanie wpisu spełnia wymagania formalne, lecz załączony do niego dokument jako podstawa wpisu, w zestawieniu ze stanem prawnym, wynikającym z księgi wieczystej, czyni wpis bezzasadnym,

np. z tego powodu, że w księdze figuruje inny właściciel niż zbywca nieruchomości (tak m. in postanowienie SN z 15.5.2009 r., II CSK 674/08, L.; tak samo SN w post. z 9.10.2009 r., IV CSK 195/09, L.). Przeszkodę taką stanowi w szczególności brak odpowiednich dokumentów wykazujących następstwo prawne po osobie wpisanej (art. 34 u.k.w.h.), nieudokumentowanie zgody współwłaściciela na ustanowienie hipoteki czy brak legitymacji do złożenia wniosku.

Nieuprawnione jest zatem traktowanie przeszkody do wpisu w rozumieniu art. 626⁹ kpc, jak to miało miejsce w okolicznościach sprawy, jako braku formalnego wniosku. Brak formalny to brak wniosku jako pisma procesowego i możliwość usuwania takiego braku dokonywana jest na podstawie wezwania, niemniej nie stanowi on braku o jakim mowa w art. 626⁹ kpc. W obowiązującym, zmienionym w stosunku do poprzedniego (uchylony art. 48 u.k.w.h.) stanie prawnym nie istnieje podstawa do wzywania do usunięcia przeszkody wpisu. Wyklucza to jednoznaczne brzmienie art. 626⁹ kpc

Przepisy o przelewie wierzytelności hipotecznej nie odnoszą się do kwestii formy tej czynności prawnej. Należy zatem stosować w tym zakresie przepisy ogólne. Jak stanowi art. 511 kc. „Jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, przelew tej wierzytelności powinien być również stwierdzony pismem”. Zatem jeżeli umowa, z której wynika zabezpieczona wierzytelność, została zawarta w zwykłej formie pisemnej- jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, to dotyczy to również formy umowy przelewu wierzytelności.

Niemniej jednak konstytutywność wpisu przelewu wierzytelności hipotecznej ma istotny wpływ na kwestie formy tej umowy. Obowiązuje zasada wyrażona w art. 31 ust. 1 u.k.w.h.- wpis może być dokonany wyłącznie na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy ustawy nie przewidują innej formy dokumentu. Zgodnie zaś z art. 32 ust. 2 u.k.w.h. do wpisu przeniesienia hipoteki – wierzytelności hipotecznej- wystarczy dokument obejmujący wolę zbywcy.

Reasumując, podstawą wpisu do księgi wieczystej jest oświadczenie woli cedenta (zawarte w umowie lub poza nią) złożone co najmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

Przedłożona przez wnioskodawcę umowa cesji z dnia 22 października 2013 roku na mocy której (...) sp. z o.o. przeniosła na rzecz (...) S.A. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej w dniu 15 października 2012 roku z (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. umowy sprzedaży wierzytelności została złożona z podpisami notarialnie poświadczonymi w dniu 26 maja 2014 roku (k. 240 verte) przez Notariusza prowadzącego kancelarię notarialną w W. - A. S.. W tej sytuacji dokument ten czyni zadość wymogom co do formy omówionym powyżej, co jednak nie zmienia oceny, że wniosek wnioskodawcy nie mógł zostać uwzględniony wobec zaistnienia przeszkód dokonania wpisu o jakich była mowa powyżej.

W tym stanie rzeczy apelację jako bezzasadną należało oddalić, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Dla porządku Sąd wskazuje, iż rozbieżności pomiędzy numerem Regon wierzyciela (...) Bank S. A. ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) (tj. (...)), a wskazanym w umowie przelewu wierzytelności z dnia 15 października 2013 roku (tj. (...)) wynikają z tego, że (...) Bank S.A. (KRS nr : (...), nr Regon. (...)) przejął na podstawie przepisów ustawy prawo spółek (...) Bank S.A (KRS nr: (...), nr Regon: (...)), skutkiem czego ten ostatni został wykreślony z rejestru przedsiębiorców KRS. Powyższe wynika z § 3 ust. 3.6 umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 15 października 2013 roku, załączonej do wniosku. Stąd też nieuzasadnione jest stanowisko Sądu I instancji wyrażone na tym tle.

SSO Wiesława Buczek- Markowska SSO Karina Marczak SSO Mariola Wojtkiewicz

Zarządzenie II Ca 1378/14

1) odnot. i zakr.

2) odpis orzeczenia z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawcy k. 294 oraz uczestnikom z pouczeniem o skardze

Dnia 19.03.2015r. SSO K. M.