

POSTANOWIENIE

Dnia 17 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSA Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku J. R.

przy uczestnictwie M. K., A. P., J. P. i Banku Zachodniego WBK Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania A. P. i J. P.

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 19 października 2010 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 24 maja 2010 r. oddalił wniosek J. R. o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego w KW nr [...] na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności zawartej 12 listopada 2001 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK SA z/s w W., jako następcą prawnym ujawnionego w księdze wieczystej wierzyciela - Wielkopolskiego Banku Kredytowego SA, a J. R. i M. K. Postanowienie to zapadło po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy na postanowienie referendarza sądowego w przedmiocie odrzucenia wniosku. Sąd Rejonowy ocenił, że nie zachodzi uzasadniająca odrzucenie wniosku powaga rzeczy osądzonej, z uwagi na zmianę okoliczności stanowiących jego podstawę, w stosunku do okoliczności stanowiących podstawę wpisu z dnia 29 stycznia 2002 r. (Dz.Kw 7477/01).

Oddalając wniosek Sąd Rejonowy uznał, że pomimo złożenia przez wnioskodawcę dokumentu spełniającego wymogi z 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. – dalej u.k.w.h.) w postaci umowy sprzedaży wierzytelności z podpisami notarialnie poświadczonymi, wniosek nie może być uwzględniony, ponieważ jak wynika to z orzeczenia Sądu Apelacyjnego z dnia 3 września 2005 r. (sygn. akt I Ca 848/05) wierzytelność zabezpieczona wpisem hipoteki zwykłej uległa przedawnieniu z dniem 1 sierpnia 2000 r. Okoliczność ta została również wzięta pod uwagę przez Sąd Rejonowy w sprawie sygn. akt I C 703/06 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Rejonowy - sąd pierwszej instancji stwierdził, że skoro nie jest dopuszczalne zabezpieczenie hipoteką wierzytelności przedawnionych, których wierzyciel nie może dochodzić przed sądem, a w związku z tym nie może uzyskać koniecznego do egzekucji tytułu wykonawczego, to niedopuszczalne jest również dokonanie wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego przedawnionej wierzytelności. Przyjął, że w sytuacji, gdy dłużnicy nie zrzekli się zarzutu przedawnienia, był zobowiązany zgodnie z przysługującą mu kognicją, wziąć pod uwagę przedawnienie przy badaniu materialnoprawnej podstawy wpisu.

Zaskarżonym obecnie postanowieniem Sąd Okręgowy na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestnika M. K. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego przez nakazanie Sądowi Rejonowemu dokonania w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego zgodnie z wnioskiem.

W jego uzasadnieniu wskazał, że w okolicznościach sprawy nie budziły zastrzeżeń Sądu ani uczestników postępowania treść wniosku, forma i treść dołączonej do niego umowy sprzedaży wierzytelności oraz treść księgi wieczystej. Nie było kwestionowane na płaszczyźnie skuteczności materialnej przedłożonej umowy przejście na jej podstawie wierzytelności zabezpieczonej wpisem hipoteki na rzecz nabywców J. R. i M. K. Dokonanie zmiany wierzyciela hipotecznego jest uzasadnione treścią istniejącego w dziale IV wpisu hipoteki umownej (zwykłej). Między dotychczasowym wierzycielem hipotecznym, a mającym być wpisanym na podstawie złożonego wniosku zachodzi bezpośrednie następstwo prawne. W ocenie Sądu Okręgowego przeszkodą do wpisu nie może być wyrok w sprawie o uzgodnienie księgi wieczystej, albowiem ustalenia, na podstawie których Sąd w tej sprawie nakazał wykreślenie dokonanego w 2002 r. wpisu zmiany wierzyciela nie dotyczyły istnienia ważnej i skutecznej umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 12 listopada 2001 r., która nie była dołączona do wniosku o wpis z dnia 15 listopada 2001 r. ani do sprawy sygn. akt I C 703/06; jest to nowa okoliczność, która nie była dotąd przedmiotem badania przez sądy. Na podstawie tego wyroku dokonano wykreślenia zmiany wierzyciela dokonanej 29 stycznia 2002 r. i obecnie wobec zmiany okoliczności wyrok w tej sprawie nie ma mocy wiążącej. Sąd Okręgowy uznał, że badanie w sprawie o wpis kwestii przedawnienia zabezpieczonej wpisem hipoteki wierzytelności nie mieści się w kognicji sądu wieczystoksięgowego. Jej badanie było nadto zbędne z uwagi na treść art. 77 u.k.w.h., który chroni wierzyciela hipotecznego przed skutkami przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. W sytuacji, gdy przedmiotowa wierzytelność od samego początku była zabezpieczona wpisem hipoteki, jej ewentualne przedawnienie nie ma wpływu na możliwość zaspokojenia się z zabezpieczonej nieruchomości dłużników. Nie istnieje też zakaz przenoszenia wierzytelności przedawnionych, natomiast zgodnie z art. 79 u.k.w.h. nie istnieje możliwość przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteka bez przeniesienia hipoteki.

Przedmiotowa umowa sprzedaży wierzytelności nie naruszyła tego przepisu, gdyż wraz z wierzytelnością na nabywców przeniesione zostały zabezpieczenia, w tym hipoteka. Nie było więc przeszkód do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem.

W skardze kasacyjnej uczestnicy postępowania A. i J. P. skarżący zarzucili :

- przyjęcie w następstwie błędnej wykładni art. 75 u.k.w.h., że możliwy jest wpis zmiany wierzyciela hipotecznego na podstawie przeniesienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność przedawnioną,
- przyjęcie w następstwie błędnej wykładni art. 31 ust. 1 u.k.w.h., że kserokopia dokumentu może stanowić podstawę wpisu (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.),
- przyjęcie w następstwie błędnej wykładni art. 88 Prawa o notariacie - ustawa z dnia 14 lutego 1991 r., (tekst, jedn. Dz. U. z 2008 r., Nr 189, poz. 1158 – dalej jako Pr. o not.), że stanowi dokument z notarialnie poświadczonym podpisem, złożonym nie w obecności notariusza, dokument niezawierający zaznaczenia przez notariusza okoliczności uznania przez stawającą przed nim osobę złożonego podpisu za własnoręczny,
- naruszenie art. 626⁸ k.p.c. przez dokonanie badania księgi wieczystej, której wniosek nie dotyczył,
- naruszenie art. 365 k.p.c. przez nieuwzględnienie wyroku Sądu Rejonowego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej.

Wnosili o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania lub jego uchylenie i oddalenie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Hipoteka nie jest przedmiotem obrotu, jej przejście jest skutkiem przelewu wierzytelności hipotecznej. Do przejścia hipoteki konieczny jest jednak dodatkowo wpis w księdze wieczystej (wcześniej art. 245¹ k.c., obecnie art. 79 zd. drugie u.k.w.h.). Umowa przelewu co do zasady nie wymaga szczególnej formy, jednak

z uwagi na potrzebę wpisu w księdze wieczystej nabywcy wierzytelności hipotecznej, podpis zbywcy w zawartej w formie pisemnej umowie przelewu wierzytelności powinien być notarialnie potwierdzony; jest to forma *ad eventum*. Natomiast oświadczenie woli nabywcy może być złożone w zwykłej formie pisemnej. O tym czy dokument jest sporządzony w tej formie sąd może dowiedzieć się tylko z jego oryginału.

Przepis art. 31 ust 1 u.k.w.h. określa niezbędne minimalne wymagania formalne w postępowaniu wieczystoksięgowym, obowiązujące przy dokonywaniu wpisów. Na gruncie tej regulacji zasadą jest notarialne potwierdzenie podpisu. Nie odnosi się ona, poza orzeczeniami sądowymi stanowiącymi podstawę wpisu, jedynie do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c.

Z wpisem hipoteki w księdze wieczystej łączy się domniemanie, że hipoteka o treści wynikającej z wpisu istnieje (art. 3 u.k.w.h.). Zgodnie z uchylonym obecnie (20 lutego 2011 r.), lecz obowiązującym w dacie orzekania przez Sąd Okręgowy art. 71 u.k.w.h., domniemanie to rozciąga się także na zabezpieczoną hipoteką zwykłą wierzytelność. Dzięki temu wierzyciel hipoteczny jest zwolniony przy dochodzeniu wierzytelności z obowiązku udowodnienia, że przysługuje mu hipoteka i wierzytelność. Zwalnia to wierzyciela także od konieczności udowodnienia istnienia jego wierzytelności tytułem wykonawczym w toku postępowania o podział sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu hipoteki, prowadzonej przez innego wierzyciela. Konsekwencją domniemania istnienia wpisanej hipoteki i zabezpieczającej ją wierzytelności jest ochrona nabywcy wierzytelności przez przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku gdyby nie istniała - zgodnie z wpisem - hipoteka albo wierzytelność. Dzięki rękojmi nabywca wierzytelności będzie mógł zaspokoić się z obciążonej wierzytelności.

Kwestia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozostaje jednak poza kognicją sądu wieczystoksięgowego. Sąd ten nie może rozstrzygać, czy istnieją przesłanki do uznania, że wnioskodawcę - tu nabywcę wierzytelności hipotecznej - chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (post. z 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, (Lex nr 519937). Jeżeli natomiast na skutek wpisu stan

prawny ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ten kto tak twierdzi będzie mógł dochodzić usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 u.k.w.h., a wyrok wydany w takiej sprawie będzie stanowić podstawę do dokonania prawidłowego wpisu - wykreślenia. Wyrok ten wiąże sąd wieczystoksięgowy. Prawidłowo jednak uznał Sąd Okręgowy, że jeżeli zapadł już wyrok w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej, to zgodnie z art. 365 k.p.c., ma moc wiążącą w sprawie o wpis, jednak pod warunkiem tożsamości podstawy faktycznej uwzględnionego żądania i zarzutów obecnie podnoszonych przeciwko wpisowi.

Niezależnie od tego przepis art. 77 u.k.w.h. - jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy - zezwala na zaspokojenie się wierzycielowi hipotecznemu z przedmiotu hipoteki pomimo przedawnienia zabezpieczonej nią wierzytelności.

W tym stanie rzeczy jako nieuzasadnione przedstawiają się podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 365 k.p.c. i art. 75 u.k.w.h. Bezskuteczny, wobec braku uzasadnienia pozwalającego ocenić jego zasadność, jest zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Bezzasadnie zarzucają skarżący naruszenie 31 u.k.w.h. w postaci sformułowanej w petitum skargi kasacyjnej, czyniąc podstawą zarzutu odmienne, niż przyjęte przez Sądy orzekające ustalenie odnośnie do oryginalnego charakteru dołączonej do wniosku o wpis umowy sprzedaży wierzytelności.

Zgodnie z art. 88 p.n. podpisy na aktach notarialnych i poświadczonych dokumentach są składane w obecności notariusza. Jeżeli podpis na poświadczonym dokumencie był złożony nie w obecności notariusza, osoba, która podpisała, powinna uznać przed notariuszem złożony podpis za własnoręczny. Okoliczność tę notariusz zaznacza w sporządzonym dokumencie.

Według ustaleń Sądu Rejonowego, na które powołał się Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, notariusz A. S. potwierdziła w dniu 22 sierpnia 2002 r. podpisy osób zawierających umowę sprzedaży wierzytelności (wraz z zabezpieczającą ją hipoteką) z dnia 12 listopada 2001 r., stwierdzeniem „poświadczam własnoręczność podpisu” w/w osób, których tożsamość ustaliła na podstawie dowodów osobistych, co - jak zasadnie podnoszą skarżący - nie

spełnia wymogów określonych w art. 88 pr.n. dla poświadczenia podpisu złożonego nie w obecności notariusza.

Wniosek o wpis do księgi wieczystej powinien być uzasadniony i udowodniony za pomocą dokumentów załączonych do wniosku. Dołączona do wniosku o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego, umowa sprzedaży wierzytelności hipotecznej, nie zawierająca poświadczenia podpisu zbywcy wierzytelności w sposób odpowiadający wymogom z art. 88 Pr.o.n, nie dokumentuje zmiany wierzyciela hipotecznego dla potrzeb wpisu tej zmiany w księgi wieczystej. Wniosek taki powinien być oddalony z powodu przeszkody do jego dokonania, w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c.

Z tej przyczyny orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ zd. 1 w zw. z art. 108 § 2, art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.).