

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A.G.

przy uczestnictwie M. S. i J. S.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 lutego 2017 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w [...]

z dnia 13 października 2015 r., sygn. akt V Ca .../15,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w [...], pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

A.P. wnioskiem z dnia 30 maja 2012 r. wniosła o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej KW nr [...], prowadzonej dla nieruchomości lokalowej, wpisu jej jako wierzyciela hipotecznego uprawnionego z tytułu hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 160.796,15 zł oraz hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 95.610,50 zł w miejsce wierzyciela Zakładów Mechanicznych L. sp. z o.o. z siedzibą w W. na podstawie umowy przelewu z dnia 2 lipca 2008 r., zawartej z syndykiem masy upadłości tego wierzyciela.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia była bezsporna. Syndyk masy upadłości Zakładów Mechanicznych L. sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu 17 lipca 2006 r. wniósł o dokonanie w księdze wieczystej KW nr [...] wpisu hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 160.796,15 zł na rzecz wierzyciela Zakładów Mechanicznych L. sp. z o.o. z siedzibą w W. w upadłości likwidacyjnej, dalej jako: „ZM L.”. Podstawą wpisu był nakaz zapłaty z dnia 28 sierpnia 2003 r. wydany w postępowaniu upominawczym przez Sąd Okręgowy w L. (VI GNc .../03). Wzmianka o wniosku została ujawniona w księdze wieczystej. Sąd Rejonowy w [...] postanowieniem z dnia 1 marca 2007 r. w wyniku egzekucji z nieruchomości, objętej wskazaną księgą, przysądził jej własność na rzecz F. U. Syndyk masy upadłości ZM L. - jako cedent zawarł w dniu 2 lipca 2008 r. z A. P. - jako cesjonariuszem umowę przelewu wierzytelności przysługujących upadłemu wobec różnych wierzycieli, w tym przeciwko Przedsiębiorstwu P. sp. z o.o. w [...] wynikającą z nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy w L. z dnia 20 sierpnia 2003 r. (VI GNc ..../03), na którą składała się należność główna w kwocie 160.796,15 zł z odsetkami ustawowymi i koszty zastępstwa procesowego. W umowie postanowiono, że przenosi ona „wierzytelności wraz z wszystkimi należnościami ubocznymi i innymi prawami przysługującymi (cedentowi) z tego tytułu”. Sąd wieczysto - księgowy został powiadomiony o przelewie w dniu 3 lipca 2008 r. J. i M. S. nabyli od F. U. umową z dnia 29 stycznia 2009 r. do wspólności ustawowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości i zostali ujawnieni w dziale II księgi wieczystej.

W dniu 29 czerwca 2009 r. w dziale IV księgi wieczystej dokonano wpisu hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 160.796,15 zł na rzecz ZM L. (na podstawie wniosku z dnia 17 lipca 2006 r.) oraz hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 95.610,50 zł na rzecz ZM L.. W dniu 17 września 2009 r. uprawomocnił się wpis o wykreśleniu upadłego ZM L. z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. J. i M. S. wniesli o wykreślenie obu hipotek wnioskiem z dnia 20 stycznia 2010 r. Postanowieniem z dnia 2 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy w [...] wykreślił obie hipoteki, a Sąd Okręgowy w [...] postanowieniem z dnia 14 czerwca 2010 r. oddalił apelację uczestniczki A.G.. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 21 września 2011 r. (I CSK 32/11) uchylił orzeczenie sądu drugiej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania wskazując, że wprowadzenie wpisu hipoteki do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, ale od chwili jego dokonania ma moc wsteczną (art. 29 u.k.w.h.). Konsekwentnie stwierdził, że tylko hipoteka wpisana do chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasa i w jej miejsce powstaje prawo zaspokojenia się z ceny nabycia z odpowiednim pierwszeństwem, natomiast art. 1003 § 2 w zw. z art. 1000 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania do hipoteki wpisanej do księgi wieczystej po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności, nawet jeżeli wniosek o jej wpis został złożony przed tą datą.

Właściciele nieruchomości ponownym wnioskiem z dnia 12 kwietnia 2012 r. wniesli o wykreślenie hipotek. Postanowieniem z dnia 11 maja 2012 r. referendarz sądowy uwzględnił wniosek. Sąd Rejonowy w [...] postanowieniem z dnia 13 lipca 2012 r. utrzymał wpis w mocy. Postanowieniem reformatoryjnym z dnia 23 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w [...] zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i wniosek oddalił, a Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 16 stycznia 2014 r. (I CSK 240/13) odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Po zwrocie akt referendarz sądowy postanowieniem z dnia 15 maja 2014 r. przywrócił z urzędu wpis wykreślonych hipotek na rzecz ZM L.. Postanowieniem z tego samego dnia referendarz, na podstawie wniosku z dnia 30 maja 2012 r., zarządził wpis w dziale IV A.G. jako wierzycielki hipotecznej w miejsce ZM L. co do obu hipotek. Sąd Rejonowy w [...] postanowieniem z dnia 15 października 2014 r., po rozpoznaniu skargi właścicieli nieruchomości – J. i M. S., utrzymał wpis w mocy.

Postanowieniem z dnia 23 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w [...] uchylił postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, wskazując, że orzeczenie nie dotyczy istoty sprawy, wyznaczonej treścią wniosku A.G.. Sąd Rejonowy w [...] kolejnym postanowieniem z dnia 10 czerwca 2015 r. uchylił wpis w całości i oddalił wniosek. Sąd stwierdził, że zastosowanie mają przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym do dnia 19 lutego 2011 r. W tym stanie prawnym wierzytelność zabezpieczona hipoteką oraz hipoteka mogły być przeniesione tylko łącznie, przy czym dla przejścia hipoteki konieczne było jednoczesne jej przeniesienie i wpis do księgi wieczystej (art. 245<sup>1</sup> k.c.). Wskazał, że przelew wierzytelności nastąpił przed konstytutywnym wpisem hipoteki przymusowej na rzecz zbywcy, zatem nie mógł skutecznie przenieść nieistniejącego prawa na rzecz wnioskodawczyni. Zauważył ponadto, że w umowie przelewu konieczne było zamieszczenie wyraźnego rozporządzenia o skutku rzeczowym odnoszącego się do przeniesienia hipoteki. Kolejną przyczyną odmowy wpisu było przedstawienie przez wnioskodawczynię, zamiast oświadczenia woli wierzyciela hipotecznego – cedenta złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, kserokopii umowy przelewu wierzytelności, potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez notariusza (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.).

Postanowieniem z dnia 13 października 2015 r. Sąd Okręgowy w [...] zmienił wskazane postanowienie i utrzymał wpis w mocy. Sąd podzielił stanowisko, że dopóki nie nastąpi wpis konstytutywny hipoteki, dopóty nikt nie może powoływać się na uprawnienia wynikające z przyszłego wpisu, nawet jeżeli wniosek o wpis hipoteki został już złożony. Wskazał jednak, że w okresie od złożenia wniosku do dokonania wpisu osobie, na rzecz której ma on nastąpić, przysługuje ekspektatywa prawa. Zasada mocy wstecznej wpisu (art. 29 u.k.w.h.) nie określa daty powstania prawa tylko oznacza, że wpis wywołuje skutek prawny w postaci powstania określonego prawa rzeczowego dopiero z chwilą jego dokonania. Podniósł, że art. 79 u.k.w.h. dotyczy „wierzytelności hipotecznych” zatem wyłącznie takich, które już w chwili przelewu są zabezpieczone hipoteką prawomocnie wpisaną do księgi wieczystej. Potwierdził, że w dacie zawarcia umowy przelewu zbywana wierzytelność nie była zabezpieczona hipotekami, zatem jej ważność ani

skuteczność nie były uwarunkowane dokonaniem jakiegokolwiek wpisu do księgi wieczystej. Oceniał jednak, że A.P. jest następcą prawnym ZM L., gdyż nabyła ekspektatywę prawa w zakresie „wszystkich uprawnień wynikających z wniosku syndyka masy upadłości z dnia 17 lipca 2006 r.”. Zbywalność ekspektatywy istniała od chwili złożenia przez cedenta wniosku o wpis, stąd „jego uwzględnienie powoduje, że zbywca zawierając umowę przelewu wierzytelności był już wierzycielem hipotecznym, tyle że skutek ten nastąpił dopiero z chwilą prawomocnego dokonania wpisu”. Konsekwentnie uznał, że A.P. stała się wierzycielem hipotecznym w dniu dokonania wpisu hipotek na rzecz ZM L. (29 czerwca 2009 r.), więc jeżeli „skarżąca poprzez konstytutywny wpis uzyskała zabezpieczenie hipoteczne swoich wierzytelności z mocą wsteczną, to nie zachodziły przeszkody aby mogła skutecznie wystąpić z wnioskiem o wpisanie tych hipotek na swoją rzecz i w konsekwencji stać się formalnie wierzycielem hipotecznym”. Sąd podkreślił, że nie było konieczne zamieszczenie w umowie przelewu wierzytelności postanowień odnoszących się do przeniesienia hipotek, skoro w dacie jej zawarcia wierzytelność nie była zabezpieczona. Sąd Okręgowy nie podzielił również stanowiska sądu pierwszej instancji co do oceny dokumentu załączonego do wniosku. Przyjął, że nie ma przeszkód do uznania go za podstawę wpisu, gdyż spełnia wymogi przewidziane w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 2 § 2 i art. 79 pkt 2 prawa o notariacie, w myśl których czynność notarialna polegająca na poświadczeniu podpisu lub zgodności dokumentu z oryginałem ma charakter dokumentu urzędowego, potwierdza istnienie dokumentu źródłowego o treści takiej samej jak odpis. Kopia umowy sprzedaży wierzytelności obejmuje poświadczenie podpisów odpowiadające wymogom art. 88 prawa o notariacie. Dokument potwierdza, że pomiędzy dotychczasowym wierzycielem hipotecznym a wnioskodawczynią zachodzi bezpośrednie następstwo prawne. Sąd stwierdził, że jest związany prawomocnym wpisem hipotek na rzecz ZM L., stąd nie może badać zarzutów opartych na twierdzeniu, iż one nie powstały bądź powinny ulec wykreśleniu. Wskazał, że wykreślenie ZM L. z rejestru przedsiębiorców KRS skutkowałoby wygaśnięciem hipotek wyłącznie wówczas, gdyby zabezpieczone wierzytelności przysługiwały jej zarówno w dacie złożenia wniosku jak i dokonywania wpisu. Tymczasem w chwili wpisu „podmiotem uprawnionym

z tytułu wierzytelności” była już A.P., a dopiero wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki (art. 94 u.k.w.h.). Sąd podkreślił, że od chwili przelewu cesjonariuszowi przysługiwała wierzytelność, z którą na mocy art. 509 § 2 k.c. przeszły wszelkie związane z nią prawa, w tym ekspektatywa uzyskania zabezpieczenia w postaci hipoteki w razie uwzględnienia przez sąd wieczysto-księgowy wniosku cedenta. Odnosząc się do zarzutu nieważności postępowania, mającej wynikać z rozpoznawania sprawy po utracie zdolności sądowej przez ZM L., przyjął, że mimo wykreślenia tego podmiotu z rejestru uprawnienie A.G. do złożenia wniosku o wpis jako wierzyciela hipotecznego nadal istniało i wynikało z następstwa prawnego po nim w zakresie wierzytelności zabezpieczonej hipotekami, których dotyczy wnioszek.

Uczestnicy postępowania J. i M. S. wnieśli skargę kasacyjną od postanowienia sądu drugiej instancji w całości. Skarga, oparta na podstawie art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., zarzuciła naruszenie:

- art. 378 § 1 oraz 379 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 oraz w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 2 k.p.c., poprzez nie uchylenie wszystkich orzeczeń zapadłych w sprawie;

- art. 79 ust. 1 w zw. z art. 107 (w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r.) u.k.w.h. poprzez przyjęcie, że wnioskodawczyni skutecznie nabyła hipotekę;

- art. 79 ust. 1 w zw. z art. 107 (w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r.) u.k.w.h. w zw. z art. 245<sup>1</sup> k.c. poprzez przyjęcie, że w sytuacji, gdy po złożeniu wniosku o wpis hipoteki następuje zbycie wierzytelności, która ma zostać zabezpieczona hipoteką, wpis hipoteki na rzecz zbywcy wierzytelności prowadzi do jej nabycia przez nabywcę wierzytelności mimo nieujawnienia w księdze wieczystej;

- art. 79 ust. 1 w zw. z art. 107 (w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r.) u.k.w.h. w zw. z art. 245<sup>1</sup> k.c. poprzez przyjęcie, że przepisy o przelewie wierzytelności hipotecznej nie znajdują zastosowania przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej i uznanie, że wnioskodawczyni skutecznie nabyła wierzytelności, które miały być zabezpieczone hipoteką;

ewentualnie:

- art. 509 § 2 k.c. w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że umowa przelewu wierzytelności, która ma być zabezpieczona hipotecznie, zawarta przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej, prowadzi do przeniesienia na nabywcę

hipoteki przyszłej, mimo że między wierzytelnością a hipoteką przyszłą brak relacji akcesoryjności;

- art. 65 ust. 1 u.k.w.h. poprzez przyjęcie, że możliwe jest powstanie hipotek przymusowych, w sytuacji gdy przed wpisem hipotek do księgi wieczystej nastąpiło zbycie wierzytelności, które miały być nimi zabezpieczone,

ewentualnie:

- art. 1 w zw. z art. 33 w zw. z art. 35 k.c. w zw. z art. 272 k.s.h. poprzez przyjęcie, że wykreślenie spółki „L.” z rejestru przedsiębiorców nie prowadzi do wygaśnięcia hipotek wpisanych na jej rzecz w sytuacji gdy wierzytelność, która miała być nimi zabezpieczona została zbyta przed wpisem hipotek do księgi wieczystej i do momentu utraty przez tę spółkę osobowości prawnej nie został dokonany wpis hipotek.

Skarżący wnieśli o uchylenie wszystkich orzeczeń wydanych w sprawie, zniesienie postępowania przed sądami wszystkich instancji oraz odrzucenie wniosku A.G., ewentualnie o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie mu sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył:

1. W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu skargi, tj. nieważności postępowania, opartego na twierdzeniu o braku zdolności sądowej i w związku z tym nie uczestniczeniu ZM L., której wcześniej przysługiwało prawo (tu: hipoteka) wykreślone z księgi wieczystej. w postępowaniu wszczętym wnioskiem A.G.. Tak formułując zarzut skarżący pomijają regulacje kodeksu postępowania cywilnego dotyczące zagadnień podmiotowych w postępowaniu nieprocesowym, w szczególności w postępowaniu wieczysto-księgowym, które przewidują znaczące odstępstwa od zasady, umożliwiającej wszystkim zainteresowanym wzięcie udziału w sprawie rozpoznawanej w trybie nieprocesowym już przez samo zgłoszenie lub dokonanie czynności procesowej (art. 510 k.p.c.). Jednolicie przyjmuje się, że nie wzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., której nadano moc zasady prawnej, III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7 - 8, poz. 98). W postępowaniu wieczysto -

księgowym wniosek o wpis może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba na rzecz której wpis ma nastąpić albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej, ponadto w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.), a uczestnikami postępowania wieczysto-księgowego są, oprócz wnioskodawcy, tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić (art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.). Celem wprowadzenia wskazanych ograniczeń było usprawnienie i sformalizowanie postępowania wieczysto-księgowego, m.in. przez ograniczenie kręgu podmiotów mogących w nim uczestniczyć (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 108, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10, Biul. SN 2010, nr 7, poz. 6, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 185/10, nie publ.). Powołany przepis został uznany za zgodny z Konstytucją wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 czerwca 2006 r. (SK 29/05, OTK-A 2007, nr 6, poz. 5). Jak przyjęto w orzecznictwie dla oceny kręgu uczestników postępowania wieczysto - księgowego istotna jest treść księgi wieczystej, wniosku o wpis i dołączonych do niego dokumentów, a niezależnie od tego, czy osoba, na rzecz której jest ujawnione prawo w księdze wieczystej zmarła przed czy po wniesieniu wniosku, w braku ujawnienia jej następców prawnych sąd nie jest obowiązany do ich ustalania i postępowanie toczy się bez ich udziału. Utrata podmiotowości prawnej, a w następstwie zdolności prawnej wnioskodawcy ZM L. w toku poprzedniego postępowania o wpis hipoteki nie stanowiła zatem przeszkody do wpisu i powstania hipoteki w oparciu o normę szczególną (art. 626<sup>1</sup> § 3 k.p.c.). W obecnym postępowaniu sytuacja przedstawia się odmiennie, gdyż zgodnie z art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania wieczysto-księgowego w sprawie o wpis przeniesienia hipoteki na podstawie przelewu wierzytelności hipotecznej są zbywca oraz nabywca wierzytelności hipotecznej, przy czym zbywca już w chwili złożenia wniosku przez nabywcę nie posiadał zdolności sądowej, którą utracił w toku postępowania z własnego wniosku na skutek uprawomocnienia się wykreślenia z KRS, nie pozostawiając następcy prawnego pod tytułem ogólnym (*mortis causa*). Wpisu zmian wynikających z przelewu wierzytelności hipotecznej

w księdze wieczystej dokonuje się w ten sposób, że w odpowiednich podrubrykach działu IV usuwa się oznaczenie dotychczasowego wierzyciela (cedenta), a w to miejsce wpisuje się dane nowego wierzyciela (cesjonariusza), nie wykreśla się zatem hipoteki jako takiej i nie wpisuje jej pod kolejną pozycją, niemniej o zarządzonym wpisie powiadamia się zbywcę i nabywcę. Wbrew twierdzeniom skarżących brak następcy prawnego cedenta nie uzasadniał odrzucenia wniosku (art. 199 § 1 pkt 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) ani zawieszenia postępowania (art. 174 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Postępowanie nieprocesowe, w odróżnieniu od procesu, może się bowiem toczyć z udziałem tylko jednego uczestnika - w tym wnioskodawcy będącego jednocześnie osobą, na rzecz której prawo ma być wpisane (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2012 r., III CZP 44/12, OSP 2013, nr 12, poz. 123, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2014 r., III CZP 41/14, OSNC-ZD 2015, nr 4, poz. 58, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2016 r. I CSK 829/15, niepubl.). W zakresie tego prawa po stronie nabywcy istniało wprowadzić tylko następstwo prawne pod tytułem szczególnym (*inter vivos*), ale postępowanie wieczysto-księgowe nie służy dochodzeniu praw, tylko ich ujawnianiu i ewidencjonowaniu. Tym samym chybiona jest podstawa skargi w zakresie wskazującym na naruszenie art. 378 § 1 oraz art. 379 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 oraz w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 2 k.p.c., jak również brak podstaw do stwierdzenia z urzędu nieważności wywodzonej z pozbawienia możliwości obrony praw (art. 379 pkt 5 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

2. Tożsame twierdzenia legły u podstaw zarzutu skargi kasacyjnej dotyczącego wygaśnięcia wierzytelności hipotecznych, a w następstwie hipotek. Skarżący podnoszą, że wykreślenie ZM L. z rejestru przedsiębiorców KRS, skutkujące utratą zdolności sądowej już przed dokonaniem konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, wobec zbycia wierzytelności hipotecznych na rzecz osoby trzeciej przed dokonaniem tego wpisu i nie złożenia przez nią przed wykreśleniem wniosku o przeniesienie hipotek oznacza, że hipoteki wpisane na rzecz ZM L. wygasły i powinny być wykreślone z księgi wieczystej. Wygaśnięcie hipoteki polega na tym, że wskazane ograniczone prawo rzeczowe z oznaczonych prawem przyczyn przestaje istnieć, a wierzyciel hipoteczny nie może żądać od właściciela

nieruchomości obciążonej zaspokojenia z przedmiotu hipoteki. Zgodnie z art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (w brzmieniu obowiązującym przed dniem 20 lutego 2009 r., tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece - Dz.U. Nr 131, poz. 1075) wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociągało za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że przepis szczególny stanowił inaczej. Zmienione przepisy wprowadziły odstępstwa od tej zasady. Brak definicji pojęcia wierzytelność hipoteczna oznacza, że należy odwołać się do prawa cywilnego i przyjąć, że jest to prawo majątkowe o charakterze cywilnoprawnym, polegające na roszczeniu wierzyciela o spełnienie świadczenia pieniężnego, objętego zabezpieczeniem hipotecznym. Hipoteka może być ustanowiona zarówno na nieruchomości dłużnika osobistego jak i rzeczowego (osoby trzeciej). Wygaśnięcie wierzytelności, także hipotecznej, następuje zgodnie z regułami prawa cywilnego. Co do zasady utrata zdolności prawnej osoby fizycznej na skutek śmierci, a osoby prawnej na skutek wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego nie powoduje wygaśnięcia zobowiązań nie mających charakteru osobistego lub nie podlegających sukcesji. W odniesieniu do dłużnika będącego osobą prawną przyjęto, że wykreślenie go z rejestru sądowego powoduje powstanie specyficznej sytuacji prawnej polegającej na tym, że ustanie bytu prawnego nie niweczy prawa do uzyskania zaspokojenia przez jego wierzycieli, jeżeli istnieje nadal mienie należące do zlikwidowanego dłużnika lub zabezpieczenie wierzytelności na mieniu osób trzecich, w tym w postaci hipoteki (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 września 2015 r., II CSK 745/14, OSNC 2016, nr 7 - 8, poz. 90, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2014 r., V CSK 440/13, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r., V CSK 228/15, nie publ.). W odniesieniu do wierzyciela będącego osobą prawną sytuacja jest bardziej skomplikowana. Ustanie jego bytu prawnego, połączone z utratą zdolności prawnej, na skutek wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego, nie wyklucza istnienia następcy prawnego pod tytułem ogólnym, ani w oznaczonym zakresie pod tytułem szczególnym. W pewnych wypadkach mogą również trwać nadal zobowiązania (długi) tego podmiotu wobec osób trzecich, które nie zostały zaspokojone w toku postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego. Z tych względów przyjęto, że samo wykreślenie

wierzyciela hipotecznego z Krajowego Rejestru Sądowego po ukończeniu prowadzonego przeciwko niemu postępowania upadłościowego nie uzasadnia wykreślenia ustanowionej na jego rzecz hipoteki (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2016 r., II CSK 402/15, nie publ.). Stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 czerwca 2016 r., I CSK 435/15 (nie publ.), w myśl którego utrata bytu prawnego spółdzielni będącej wierzycielem powoduje wygaśnięcie wierzytelności, w tym także wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, zaś postanowienie sądu rejestrowego o wykreśleniu zlikwidowanej spółdzielni z rejestru może stanowić podstawę wykreślenia hipoteki można zatem podzielić o tyle o ile dotyczy wierzyciela, co do którego brak następcy prawnego, lub który nie pozostawił dłużników lub wierzycieli niezaspokojonych. Upoważnienie ustawowe do dokonywania wpisu do ksiąg wieczystych, po złożeniu wniosku, na rzecz osób zmarłych, pozbawionych albo ograniczonych w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych, odpowiednio stosowane do osób prawnych (art. 626<sup>1</sup> § 3 k.p.c.) oznacza nieskuteczność zarzutu niedopuszczalności wpisu hipotek z mocą wsteczną i konsekwentnie niedopuszczalności uwzględnienia zmian uprawnionego z hipoteki pomimo utraty przez jego poprzednika prawnego osobowości prawnej. Oznacza to, że - co do zasady – nie musiała wygasnąć wierzytelność hipoteczna i zabezpieczająca ją hipoteka. Z tych względów chybione są zarzuty skargi dotyczące naruszenia art. 1 w zw. z art. 33 w zw. z art. 35 k.c. w zw. z art. 272 k.s.h.

3. Nie można w części odmówić trafności zarzutom naruszenia art. 79 ust. 1 w zw. z art. 107 (w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r.) u.k.w.h. w zw. z art. 245<sup>1</sup> k.c. oraz art. 509 § 2 k.c. w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Zgodnie z art. 79 u.k.w.h., w tym brzmieniu, wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej, a hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Z przepisu tego wynika zasada akcesoryjności hipoteki, w myśl której hipoteka dzieli losy zabezpieczonej wierzytelności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 74/2011 hipoteka, jako taka, nie jest przedmiotem obrotu, jej przejście jest następstwem przelewu wierzytelności hipotecznej. Przelew wierzytelności hipotecznej jest czynnością prawną rozporządzającą, która dochodzi

do skutku w wyniku umowy zobowiązująco-rozporządzającej lub rozporządzającej oraz wpisu do księgi wieczystej. W poprzednim stanie prawnym brak w umowie przelewu zabezpieczonej wierzytelności postanowienia wprost lub pośrednio odnoszącego się do przeniesienia hipoteki (w braku zrzeczenia się zabezpieczenia przez zbywcę) mógł prowadzić do nieważności umowy jako sprzecznej z prawem. Wpis w księdze wieczystej był i jest niezbędny zarówno dla powstania hipoteki (art. 67 u.k.w.h.) jak i przeniesienia hipoteki (uprzednio art. 245<sup>1</sup> k.c., obecnie art. 79 zd. 2 u.k.w.h.) i w obu wypadkach ma charakter konstytutywny. Oznacza to, że dopóki wpis hipoteki z wniosku nabywcy nie nastąpi nie przechodzi na niego również wierzytelność hipoteczna, ale z chwilą zarządzenia wpisu skutki nabycia wierzytelności wraz z hipoteką mają moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie (art. 29 u.k.w.h.) – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r., V CK 505/2003, nie publ. Sąd Okręgowy przepisy te niewłaściwie wyłożył, a w następstwie nieprawidłowo zastosował. Przyjął bowiem, że cesjonariusz (A.P.) „stała się wierzycielem hipotecznym w dniu 29 czerwca 2009 r.” (data wydania postanowienia o wpisie hipoteki z wniosku ZM L.) i skoro „w tej dacie uzyskała przez konstytutywny wpis zabezpieczenie hipoteczne swoich wierzytelności z mocą wsteczną, to nie zachodziły przeszkody, aby mogła skutecznie wystąpić z wnioskiem o wpisanie tych hipotek na swoją rzecz i konsekwencji stać się formalnie wierzycielem hipotecznym”. W dalszej części uzasadnienia stwierdził natomiast, że ”od dnia 2 lipca 2008 r. (data zawarcia umowy sprzedaży wierzytelności) opisana wierzytelność przysługuje wyłącznie A. P., a na mocy art. 509 § 2 k.c. wraz z przedmiotową wierzytelnością na nabywcę przeszły wszelkie związane z nią prawa w tym ekspektatywa uzyskania jej zabezpieczenia w postaci hipoteki w razie uwzględnienia przez sąd wieczysto - księgowy wniosku z dnia 17 lipca 2006 r. (data wniosku ZM L. o wpis hipoteki)”. Tymczasem w tym wypadku cesja była czynnością złożoną, a jej skutek w postaci nabycia wierzytelności i hipoteki następował dopiero z chwilą wpisu hipoteki na rzecz cesjonariusza. W poprzednim stanie prawnym w wypadku przeniesienia wierzytelności hipotecznej po złożeniu wniosku przez zbywcę o ustanowienie hipoteki, ale przed dokonaniem jej wpisu w księdze wieczystej, następstwem wpisu było powstanie hipoteki ze skutkiem wstecznym jedynie na rzecz pierwotnego wierzyciela. Od tej daty nie

może więc być mowy o ekspektatywie prawa, wobec jej realizacji. Konsekwentnie umowa nabycia wierzytelności hipotecznej (rozporządzająca) mogłaby być zawarta tylko pod warunkiem zawieszającym (ziszczanie się powoduje powstanie skutku) tu: ustanowienia hipoteki na rzecz cedenta i wpisu jej przeniesienia na rzecz cesjonariusza. Warunkowa czynność prawna powoduje związanie stron czynnością prawną dotąd, dopóki zdarzenie przyszłe i niepewne się nie ziści. Oznacza to, że oświadczenia stron są definitywne już w chwili zawarcia umowy, a tylko jej skuteczność zależna jest od spełnienia oznaczonego w niej warunku oraz dalszych wymagań wynikających z przepisów, zatem umowa przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (także ustanowioną po zawarciu takiej umowy) może doprowadzić do przeniesienia wierzytelności jako takiej i jako wierzytelności hipotecznej oraz hipoteki na rzecz cesjonariusza dopiero w następstwie uwzględnienia wniosku o wpis nowego wierzyciela (cesjonariusza) w księdze wieczystej w miejsce dotychczasowego wierzyciela (cedenta), ze skutkiem wstecznym od daty złożenia wniosku przez tego nabywcę. Obowiązkiem sądu wieczysto - księgowego jest każdorazowo ocena, czy czynność prawna stanowiąca podstawę żądanego wpisu (tu: umowa sprzedaży wierzytelności) odpowiadała wymogom prawa co do treści i co do formy, z uwzględnieniem treści księgi wieczystej. W jednym z ostatnich orzeczeń Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ograniczenie się w umowie obejmującej przelew wierzytelności hipotecznej do oświadczenia woli obejmującego jedynie przeniesienie wierzytelności albo hipoteki nie oznacza sprzeczności tej czynności prawnej z ustawą. Sprzeczność taka wystąpiłaby, gdyby obie strony wyraźnie zastrzegły, że przenoszą wierzytelność bez hipoteki albo hipotekę bez wierzytelności (por. wyrok z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 79/15, nie publ.).

4. W postępowaniu o wpis przeniesienia hipoteki w następstwie przelewu w księdze wieczystej wnioskodawca powinien wykazać, że przelana wierzytelność jest zabezpieczona określoną hipoteką. Okoliczność ta może wynikać z treści księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.), jednak jeżeli wpis hipoteki nie obejmuje szczegółowych danych dotyczących zabezpieczonej wierzytelności, to treść dokumentu stanowiącego podstawę wpisu przelewu powinna zawierać informacje wskazujące czy, która i w jakim ew. zakresie hipoteka przeszła na cedenta. Nie

można odmówić zasadności skardze w części kwestionującej stanowisko Sądu Okręgowego co do przejścia hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 95.610,50 zł. Sąd drugiej instancji stwierdził, że jest związany prawomocnym wpisem hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 160.796,15 zł oraz hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 95.610,50 zł na rzecz cedenta ZM L., stąd nie może badać zarzutów opartych na twierdzeniu, iż którakolwiek nich nie powstała bądź powinna ulec wykreśleniu na skutek błędnego uwzględnienia jego wniosku o wpis, dotyczącego innej księgi wieczystej oraz wobec, jak to określił, „bezpośredniego następstwa prawnego” A. P. po ZM L.. Tymczasem podstawą stosunku prawnego, wyznaczającą zakres praw i obowiązków tych podmiotów, była umowa sprzedaży z dnia 2 lipca 2008 r. oznaczonej wierzytelności, wynikającej z nakazu zapłaty z dnia 28 sierpnia 2003 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w L. w postępowaniu upominawczym, opatrzonego klauzulą wykonalności (VI GNc .../03), której wysokość określono kwotą 160.796,15 zł należności głównej, nieustaloną kwotą odsetek ustawowych oraz kwotą 3.000 kosztów zastępstwa procesowego. Wraz z tą wierzytelnością na cesjonariusza mogły przejść jedynie prawa z nią związane (art. 509 § 2 k.c.). Treść hipoteki zależy od wierzytelności, którą zabezpiecza. Konsekwentnie, niezależnie od prawomocności formalnej dokonanych na rzecz ZM L. wpisów hipotek, sąd w wyniku wniosku cesjonariusza mógłby potwierdzić wyłącznie przeniesienie na jego rzecz hipoteki odnoszącej się do wierzytelności objętej przelewem, nawet gdyby była wpisana błędnie, ale nie hipoteki przysługującej cedentowi w związku z inną wierzytelnością. Okoliczności tych Sąd drugiej instancji nie uwzględnił, co uniemożliwia odparcie zarzutu naruszenia art. 79 ust. 1 w zw. z art. 107 (w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r.) u.k.w.h. Niemniej, w związku z takim sformułowaniem zarzutu, przypomnieć należy, że ustawodawca w przepisach intertemporalnych ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece przyjął, co do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem 20 lutego 2011 r., zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej (art. 10 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2). W odniesieniu do hipotek zwykłych przymusowych nadal mają zastosowanie dotychczasowe przepisy (art. 10 ust. 2).

5. Podstawą kasacyjną nie są objęte kwestie formy dokumentu stanowiącego podstawę wniosku o wpis nabywcy hipoteki. Nie można jednak nie zauważyć, że stanowisko Sądu drugiej instancji w tym przedmiocie nie jest prawidłowe. Wnioskodawczyni przedstawiła odpis umowy przelewu z odpisem poświadczonych notarialnie podpisów jej stron, notarialnie poświadczony za zgodność odpisu z okazanym dokumentem. Forma pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi, o której mowa w art. 31 ust. 1, ma charakter formy *ad intabulationem*. Zastrzeżono ją na potrzeby dokonania wpisu w księdze wieczystej. Jeżeli wpis ma charakter konstytutywny, to niezachowanie takiej formy dokumentu, który obejmuje oświadczenie woli, uniemożliwia uzyskanie wpisu. Podstawą wpisu nie może być odpis dokumentu poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza ani notarialnie poświadczona kopia, gdy oryginałem jest dokument sporządzony z podpisem notarialnie poświadczonym. Poświadczenie podpisu przez notariusza ma urzędowy charakter i stanowi dowód tego, że dokument podpisała określona osoba (art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 2 § 2 prawa o notariacie). Poświadczenie podpisu na dokumencie przez notariusza następuje na podstawie art. 96 pkt 1 prawa o notariacie w dwojaki sposób, tj. podpis zostanie złożony w obecności notariusza, który poświadczy jego własnoręczność, albo jeżeli podpis na poświadczonym dokumencie nie był złożony w obecności notariusza, osoba, która podpisała ten dokument, uzna przed notariuszem złożony podpis za własnoręczny (art. 88 p.not.). Umowa przelewu co do zasady nie wymaga szczególnej formy, jednak z uwagi na potrzebę wpisu w księdze wieczystej nabywcy wierzytelności hipotecznej, podpis zbywcy w umowie zawartej w formie pisemnej powinien być notarialnie potwierdzony, a oświadczenie woli nabywcy może być złożone w zwykłej formie pisemnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 74/2011, nie publ.). W piśmiennictwie także przyjęto, że podstawą wpisu przeniesienia wierzytelności wraz z hipoteką albo samej hipoteki do księgi wieczystej może być umowa zawarta w formie pisemnej z podpisem zbywcy poświadczonym przez notariusza (forma *ad intabulationem*), a nabywcy w zwykłej formie pisemnej, lub dodatkowej pisemnej zgody zbywcy z podpisem potwierdzonym notarialnie (*ad intabulationem*) odnośnie

do wpisu nabywcy do księgi wieczystej umowa może zostać wtedy zawarta w formie pisemnej *ad probationem*).

W tym stanie rzeczy skarga kasacyjną jest uzasadniona w stopniu skutkującym koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego (art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

kc

aj