

POSTANOWIENIE

4 grudnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Krzysztof Grzesiowski

SSN Krzysztof Wesołowski (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 4 grudnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej K. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie

z 9 czerwca 2021 r., II Ca 2843/20,

w sprawie z wniosku E. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

z udziałem Banku w W. i K. K.

o wpis,

1. oddała skargę kasacyjną,

**2. zasądza od uczestnika K. K. na rzecz wnioskodawcy E.
spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego 240 (dwieście czterdzieści) złotych
wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas po upływie
tygodnia od dnia doręczenia postanowienia zobowiązanemu do
dnia zapłaty.**

M.L.

Krzysztof Grzesiowski

Joanna Misztal-Konecka

Krzysztof Wesołowski

UZASADNIENIE

W dniu 17 lipca 2020 r. referendarz sądowy ujawnił w działach IV ksiąg
wieczystych nr [...] oraz [...] jako nowego wierzyciela hipotecznego wnioskodawcę

E. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. w miejsce Banku w W.

Skargę na powyższe orzeczenie złożył uczestnik postępowania K. K., wnosząc o wykreślenie przedmiotowej hipoteki przymusowej na 31 524 677,47 zł z księgi wieczystej nr [...], ewentualnie o niedokonywanie zmiany wierzyciela hipotecznego w księgach wieczystych o nr [...] oraz o nr [...].

Postanowieniem z 19 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy utrzymał w mocy zaskarżony wpis dokonany przez referendarza sądowego.

Wyjaśniając podstawę prawną rozstrzygnięcia, Sąd Rejonowy powołał art. 79 ust. 1 u.k.w.h. i stwierdził, że z załączonego przez wnioskodawcę notarialnie poświadczanego wyciągu z umowy przelewu wierzytelności z 27 listopada 2019 r. oraz oświadczenia o przelewie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wynikało, że Bank w W. posiadał oznaczoną, wymagalną i bezsporną wierzytelność pieniężną wobec S. Spółki z o.o. w Z. w upadłości z tytułu umowy kredytu budowlanego wraz z zabezpieczeniem rzeczowym. Zmiana podmiotu hipoteki była zaś ustawowym skutkiem przeniesienia wierzytelności hipotecznej. W konsekwencji, referendarz, rozpoznając wniosek o wpis, prawidłowo dokonał subsumcji, co skutkowało ujawnieniem wnioskodawcy jako następcy prawnego wierzyciela hipotecznego. Wobec powyższego. Sąd Rejonowy utrzymał zaskarżony wpis w mocy, orzekając na mocy art. 518 § 3 k.p.c.

Postanowieniem z 9 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy w Krakowie po rozpoznaniu apelacji uczestnika K. K. od postanowienia z 19 listopada 2020 r. oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania.

Rozpatrując apelację, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym ma charakter silnie zawężony, sprowadzając się do badania treści księgi wieczystej i wniosku oraz treści i formy dołączonych do niego dokumentów. Powyższa regulacja determinuje również zakres rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy, który ogranicza się do rozstrzygnięcia, czy orzeczenie sądu pierwszej instancji było zgodne z prawem w świetle: treści wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi postępowania dowodowego, jak ma to miejsce w procesie cywilnym, z wyjątkiem dowodu

z dokumentów i to wyłącznie takich, które stanowią podstawę wpisu. Sąd odwoławczy wskazał, że wniosek dotyczył wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego. Do wniosku dołączona została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi umowa sprzedaży wierzytelności między dotychczasowym wierzycielem hipotecznym a wnioskodawcą wraz z odpowiednimi pełnomocnictwami dla osób działających w imieniu cedenta i cesjonariusza oraz oświadczeniem o przelewie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Przedmiotem cesji była przysługująca Bankowi S.A. wierzytelność od S. sp. z o.o. w Z. w upadłości likwidacyjnej z tytułu umowy kredytu budowlanego nr [...] wraz ze wszystkimi ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym zabezpieczeniem rzeczowym w postaci hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 31 524 677,47 zł, ujawnionej w księdze wieczystej nr [...] oraz w księdze wieczystej nr [...]. Z zestawienia treści załączonych do wniosku dokumentów z treścią księgi wieczystej nie ulega wątpliwości, że przedmiotem przelewu wierzytelności była wierzytelność zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomościach objętych powyższymi księgami wieczystymi.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (postanowienie z 28 lutego 2017 r., I CSK 133/16 oraz wyroki z 20 lutego 2018 r., V CSK 212/17; z 29 listopada 2019 r., I CSK 473/18), że dla przeniesienia hipoteki konieczny jest wpis w księdze wieczystej i ma on charakter konstytutywny. Wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym jest orzeczeniem (art. 626⁸ § 6 k.p.c.), które po uprawomocnieniu korzysta z przymiotu mocy wiążącej. W konsekwencji, stosownie do art. 365 k.p.c. prawomocny wpis hipoteki wiąże inne sądy i może być obalony jedynie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że poza kognicją Sądu pozostawała zarówno kontrola prawidłowości wpisu hipoteki przymusowej na rzecz cedenta, jak i badanie istnienia wierzytelności hipotecznej. Zakres rozpoznania niniejszej sprawy sprowadzał się do badania wniosku i załączonych do niego dokumentów (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) z punktu widzenia podstaw żadanego wpisu, tj. realizacji przesłanek opisanych w art. 79 u.k.w.h.

Sąd odwoławczy podkreślił nadto, że w razie nabycia wierzytelności od poprzedniego wierzyciela hipotecznego dochodzi do przejścia hipoteki, a nie jej ustanowienia, co zostało wprost wyartykułowane w art. 79 ust. 1 u.k.w.h. Nie ma zatem żadnych podstaw do ponownego badania spełnienia przewidzianych w art. 109 u.k.w.h. przesłanek ustanowienia hipoteki przymusowej. Nie sposób przy tym, zdaniem Sądu odwoławczego, dopatrzyć się przeszkód do wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego na rzecz niebędącego bankiem nabywcy wierzytelności hipotecznej zabezpieczonej hipoteką przymusową, której podstawą ustanowienia był tytuł wykonawczy w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego (dalej: „b.t.e.”) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Podzielenie odmiennego zapatrywania prowadziłoby w praktyce do nieznanego dostatecznych racji normatywnych ani celowościowych wyłączenia możliwości obrotu wierzytelnościami hipotecznymi pomiędzy bankami a podmiotami pozabankowymi. Stosownie bowiem do art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h., skutek przelewu wierzytelności hipotecznej następuje od chwili wpisu nabywcy jako wierzyciela hipotecznego z mocą wsteczną od daty złożenia wniosku. Zmiana wpisu hipoteki co do osoby wierzyciela warunkuje skuteczność umowy przelewu, a w konsekwencji – również możliwość dochodzenia objętej cesją wierzytelności. Powyższej konkluzji nie zmienia brak możliwości wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności b.t.e. z zastrzeżeniem przejścia uprawnień na rzecz niebędącego bankiem nabywcy wierzytelności objętej b.t.e. Nie ma bowiem podstaw do analogicznego traktowania odmiennych w swej istocie instytucji opisanych w art. 79 u.k.w.h. i art. 788 k.p.c. Na uwagę zasługuje przy tym fakt, że w razie niemożności uzyskania klauzuli wykonalności w trybie art. 788 k.p.c. nabywca wierzytelności może uzyskać na swą rzecz tytuł wykonawczy, wchodząc na drogę procesu przeciwko dłużnikowi. Tymczasem nabywca wierzytelności hipotecznej w razie odmowy dokonania zmiany wpisu wierzyciela hipotecznego zostałby pozbawiony powyższej możliwości, gdyż wpis nabywcy jako wierzyciela hipotecznego ma znaczenie konstytutywne z punktu widzenia skutku przelewu wierzytelności hipotecznej, a w konsekwencji – brak takiego wpisu czyniłby przelew bezskutecznym, niwecząc roszczenie nabywcy.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniósł uczestnik K. K., zarzucając w pierwszej kolejności naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 109 u.k.w.h. przez jego błędną wykładnię, tj. przyjęcie, że w przypadku przejścia hipoteki brak jest podstaw do badania spełnienia przesłanek ustanowienia hipoteki przymusowej;
- art. 79 ust.1 i 2 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i zastosowanie w sytuacji, gdy hipoteka jest hipoteką przymusową w rozumieniu art.109 u.k.w.h. i została wpisana do działu IV księgi wieczystej w oparciu o b.t.e. zaopatrzony przez sąd w klauzulę wykonalności (art. 97 ust. 1 pr.bank.);
- art. 79 ust. 1 w zw. z art. 109 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 97 ust. 1 pr.bank. przez błędną wykładnię i zastosowanie, polegające na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie występuje przejście hipoteki, a nie jej „ustanowienie”, a zatem nie ma podstaw do ponownego badania spełnienia przesłanek z art.109 u.k.w.h.;
- art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. przez błędne zastosowanie i wykładnię polegającą na przyjęciu, że w omawianej sytuacji skutek przelewu wierzytelności następuje z chwilą wpisu nabywcy jako wierzyciela hipotecznego z mocą wsteczną od daty złożenia wniosku, a tym samym nie jest możliwe wytoczenie powództwa przeciwko uczestnikowi K. K. bez dokonania takiego wpisu.

Skarżący zarzucił także obrazę przepisów postępowania, tj. art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. przez uznanie, że rola sądu wieczystoksięgowego sprowadza się jedynie do kontroli formy i treści wniosku wieczystoksięgowego oraz dołączonych doń dokumentów i automatycznego dokonania wpisu oraz uznanie, że uczestnik zmierza do obalenia wpisu hipoteki w niniejszym postępowaniu, gdy w rzeczywistości chodzi o oddalenie wniosku o wpis nowego wierzyciela hipotecznego, albowiem istnieją przeszkody do dokonania takiego wpisu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu naruszenia przepisu postępowania tj. art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Kwestia kognicji sądu wieczystoksięgowego była wielokrotnie przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego. W postanowieniu z 29 listopada 2022 r., I CSK 4164/22, wskazano, że zakres kognicji takiego sądu wyznacza art. 626⁸ § 2 k.p.c., ograniczając ją, w postępowaniu zarówno przed

sądem pierwszej, jak i drugiej instancji, do badania treści wniosku o wpis, jego formy, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Rozpoznając wniosek o wpis we wskazanych wyżej granicach, sąd wieczystoksięgowy nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności wynikających z wniosku o wpis i dołączonych dokumentów. Z treści art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika zakaz prowadzenia przez sąd wieczystoksięgowy postępowania dowodowego, poza badaniem dokumentów dołączonych do wniosku o wpis w księdze wieczystej. Kontrola sądu drugiej instancji powinna być ograniczona do oceny, czy w świetle dokumentów dołączonych do wniosku i będących przedmiotem badania sądu pierwszej instancji, była podstawa do dokonania lub odmowy wpisu.

Postępowanie wieczystoksięgowe, jak wynika z orzecznictwa, nie służy rozstrzygnięciu jakichkolwiek sporów materialnoprawnych co do istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, jak i istnienia tego prawa rzeczowego oraz podmiotu, któremu miałoby przysługiwać. Jeżeli istnieją w tym zakresie wątpliwości, to powinny zostać rozstrzygnięte w postępowaniu procesowym o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. postanowienie SN z 14 września 2022 r., I CSK 1692/22).

W świetle powyższego, postępowanie w niniejszej sprawie przed Sądem Okręgowym, jak i Sądem Rejonowym przeprowadzone zostało w sposób prawidłowy.

Nie są także skuteczne zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego. Dotyczą one przepisów prawa materialnego, które zasadniczo – biorąc pod uwagę ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego – nie mogą być przedmiotem zarzutów odnoszących się do postanowień mających za przedmiot ujawnienie w księdze wieczystej nowego wierzyciela hipotecznego. Z tego już względu nie mogą zadecydować o powodzeniu skargi kasacyjnej.

Zarzuty z tej grupy przepisów, sprowadzają się przy tym do polemiki ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że możliwe jest zbycie przez bank wierzytelności wraz z zabezpieczającą ją hipoteką także w sytuacji, gdy hipoteka ma charakter hipoteki przymusowej, ustanowionej na podstawie b.t.e.

zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Zdaniem skarżącego wierzycielem uprawnionym do uzyskania hipoteki mógł być wyłącznie bank i uprawnienie to nie mogło przejść na następcę prawnego niebędącego bankiem, co należy rozumieć jako niedopuszczalność zmiany wierzyciela banku wpisanego do księgi wieczystej. Skarżący podnosi także, że hipoteka przymusowa zabezpieczała wykonanie wierzytelności wynikającej bezpośrednio z b.t.e., jako tytułu wykonawczego, a nie z umowy z bankiem, cesja wierzytelności pomiędzy bankiem a wnioskodawcą obejmowała roszczenia uboczne objęte umową kredytową i ugodą, a nie wierzytelność objętą b.t.e., a dla skuteczności dokonanej cesji między bankiem a wnioskodawcą nie był konieczny wpis w księdze wieczystej. Jego zdaniem wierzytelność nabywana przez wnioskodawcę nie jest zatem wierzytelnością hipoteczną i dlatego też nie ma zastosowania art. 79 ust. 1 u.k.w.h. Wierzytelność ta – jako przyszła – istniała niezależnie od zabezpieczenia hipotecznego. Podobnie wierzytelność ujęta w b.t.e. - np. kapitał kredytu – również nie była w tym wypadku wierzytelnością zabezpieczoną pierwotnie hipotecznie. Hipoteka przymusowa powstała bowiem w oparciu o tytuł wykonawczy.

Nadto skarżący wywodzi, że zastosowana przez Sąd Okręgowy wykładnia art. 79 u.k.w.h. prowadzi do obejścia wymogów ustawowych co do uzyskania wpisu hipoteki przymusowej, wynikających z art. 109 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 97 ust. 1 pr.bank.

Powyższe zarzuty oparte są na okoliczności niewynikającej z ustaleń faktycznych, odnoszących się do przedmiotu przelewu. Ustalenia Sądu Okręgowego były w tym zakresie jednoznaczne – „przedmiotem cesji była przysługująca Bankowi S.A. wierzytelność od S. sp. z o.o. w Z. w upadłości likwidacyjnej z tytułu umowy kredytu budowlanego nr [...] wraz ze wszystkimi ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym zabezpieczeniem rzeczowym w postaci hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 31 524 677,47 zł, ujawnionej w księdze wieczystej nr [...] oraz w księdze wieczystej nr [...]. Z zestawienia treści załączonych do wniosku dokumentów z treścią księgi wieczystej nie ulega wątpliwości, że przedmiotem przelewu wierzytelności była wierzytelność zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomościach objętych powyższymi księgami wieczystymi”. Ustalenia te są dla Sądu Najwyższego wiążące

(art. 398¹³ § 2 k.p.c.) i nie mogą być przedmiotem zarzutów skargi kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.).

W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną brak przeszkód prawnych, aby wpisu dotyczącego zmiany wierzyciela hipotecznego dokonać także wówczas, gdy hipoteka ma charakter hipoteki przymusowej, wpisanej przez cedenta – bank na podstawie b.t.e. Stanowisko przeciwne, przedstawione m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z 4 marca 2009 r., IV CSK 422/08, akcentujące okoliczność możliwości prowadzenia egzekucji na podstawie b.t.e. wyłącznie przez bank, nie jest przekonujące. Sama hipoteka przymusowa nie jest środkiem egzekucyjnym w ścisłym tego słowa znaczeniu. Sztucznym zabiegiem jest też rozróżnianie funkcji hipoteki umownej, jako zabezpieczającej wierzytelność z określonego stosunku prawnego, i hipoteki przymusowej, jako zapewniającej skuteczność egzekucji z majątku dłużnika. Istota i funkcja hipoteki przymusowej są tożsame z istotą i funkcją hipoteki umownej – obie służą zabezpieczeniu istniejącej wierzytelności. Odmienne są jedynie zdarzenia je kreujące. Za ustanowieniem hipoteki przymusowej nie muszą iść czynności egzekucyjne. Sam fakt ustanowienia hipoteki przymusowej może bowiem skłaniać dłużnika rzeczowego do dobrowolnego spełnienia świadczenia. Nawet zresztą, gdyby uznać hipotekę przymusową za szczególny rodzaj środka egzekucyjnego w szerokim znaczeniu tego pojęcia, to niewątpliwie czym innym jest prowadzenie egzekucji i uzyskanie określonego prawa podmiotowego (hipoteki) na podstawie b.t.e., a czy innym zbycie tego prawa wraz z wierzytelnością zabezpieczoną tym prawem.

Przyjęcie stanowiska przedstawianego przez skarżącego powodowałoby, że zbycie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną uzyskaną przez bank na podstawie b.t.e. nie byłoby skuteczne (skutek przelewu następuje od chwili wpisu nabywcy jako wierzyciela hipotecznego z mocą wsteczną od daty złożenia wniosku - art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.). W praktyce oznaczałoby to zakaz obrotu wierzytelnościami bankowymi, zabezpieczonymi hipotecznie na podstawie b.t.e. W ocenie Sądu Najwyższego stanowiłoby to nieuzasadnioną względami normatywnymi i funkcjonalnymi (w tym aksjologicznymi) ingerencję w autonomię woli stron i zasadę swobody kontraktowania. Oceny takiej nie zmienia okoliczność,

że nie jest możliwe wystąpienie o nadanie klauzuli wykonalności na rzecz b.t.e. i prowadzenie egzekucji przez podmiot inny niż bank. Zbycie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową uzyskaną na podstawie b.t.e. nie stanowi czynności egzekucyjnej. Nie daje także nabywcy wierzytelności możliwości wykorzystania z b.t.e. w celu prostego wyegzekwowania należności.

Bez znaczenia pozostaje także podnoszona przez skarżącego okoliczność, że pierwotnie wierzytelność banku nie była zabezpieczona hipotecznie. Wierzytelność będąca przedmiotem cesji stała się wierzytelnością hipoteczną w momencie ustanowienia hipoteki przymusowej. B.t.e. nie jest przy tym, jak twierdzi skarżący, „źródłem” wierzytelności. Wierzytelność istniała bowiem jeszcze przed wystawieniem tego tytułu i miała swoje źródło w umowie. Tytuł ten – podobnie jak wyrok zasądzający świadczenie wynikające z umowy – ma jedynie charakter potwierdzający (deklaratoryjny). Nie może być zatem mowy o braku tożsamości wierzytelności wynikającej z umowy kredytu i wierzytelności stwierdzonej b.t.e. wystawionym w związku z niewykonaniem umowy kredytu.

Nie powinno być zatem wątpliwości, że od momentu zabezpieczenia wierzytelności hipoteką przymusową kwestia zbycia tej wierzytelności oceniana musi być z uwzględnieniem art. 79 u.k.w.h. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 7 grudnia 2023 r., II CSKP 1661/22, w przypadku wierzytelności zabezpieczonej hipoteką występuje ścisła zależność hipoteki od przelewanej wierzytelności oraz zależność tej wierzytelności od cedowanej wierzytelności. Skutek w postaci przejścia wierzytelności i hipoteki, jako prawa zabezpieczającego, uzależniony jest od dokonania konstytutywnego wpisu cesjonariusza (nabywcy wierzytelności) w dziale IV księgi wieczystej. Przejście hipoteki w ogóle nie musi być przedmiotem porozumienia cedenta i cesjonariusza, wystarczy, że dokonają oni rozporządzenia wierzytelnością, z tym, że wierzytelność przejdzie na cesjonariusza dopiero z chwilą stosownego wpisu do księgi wieczystej. Dopóki więc wpis hipoteki z wniosku nabywcy nie nastąpi, dopóty 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. Przejście hipoteki na nabywcę w przypadku cesji wierzytelności w braku odmiennych postanowień jest ustawowym skutkiem przeniesienia

wierzytelności zabezpieczonej (art. 510 § 2 k.c. w zw. z art. 78 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Z przepisów prawa wynika zatem akcesoryjność hipoteki, w myśl której hipoteka dzieli losy zabezpieczonej wierzytelności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 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 tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił skargę kasacyjną. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 oraz art. 98 § 1¹ k.p.c.

M.L.

r.g.

Krzysztof Grzesiowski

Joanna Misztal-Konecka

Krzysztof Wesołowski