

POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku Bank Spółki Akcyjnej w W.
przy udziale Bank 1.Spółki Akcyjnej Oddział w Polsce z siedzibą w Ł.,
D. B. i P. B.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 marca 2023 r.
w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej D. B. i P. B.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie
z 23 kwietnia 2020 r., sygn. akt XXVII Ca 167/20,

1) oddała skargę kasacyjną,

**2) zasądza od uczestników postępowania D. B. i P. B.
solidarnie na rzecz wnioskodawcy Bank Spółki Akcyjnej w W.
kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 24 czerwca 2019 r. Bank S.A. z siedzibą w W. wniósł o dokonanie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...] polegającego na zmianie podmiotu będącego wierzycielem hipotecznym uprawnionym z tytułu hipoteki umownej kaucyjnej poprzez wykreślenie aktualnej treści i wpisanie danych

wnioskodawcy jako nowego wierzyciela hipotecznego. Do wniosku dołączono m.in. oświadczenie sporządzone w trybie art. 95 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (obecnie: tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 2324 – dalej: „pr. bankowe”), że zgodnie z księgami banku Bank S.A. zawarł on z Bank 2 z siedzibą w S. (Szwecja), działającym przez swój oddział w Polsce pod firmą Bank 1 S.A. Oddział w Polsce z siedzibą w Ł.– którego następcą prawnym na mocy transgranicznego połączenia spółki Bank 3 z siedzibą w H. (Finlandia), jako spółki przejmującej z Bank 2 z siedzibą w S. (Szwecja) jako spółki przejmowanej ze skutkiem na dzień 01.10.2018 r.) jest bank Bank 3 z siedzibą w H. (Finlandia) – umowę przeniesienia wierzytelności z 11 kwietnia 2018 r. wynikającą m.in. z umowy kredytowej nr [...] z 8 kwietnia 2008 r., której stroną jest P. B. i D. B., zabezpieczonej hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 32 940 PLN na rzecz Banku.

Postanowieniem z 22 sierpnia 2019 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Piasecznie dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem. Na orzeczenie referendarza sądowego uczestnicy postępowania D. B. i P. B. złożyli skargę, wnosząc o jego uchylenie.

Postanowieniem z 18 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie utrzymał zaskarżony wpis w mocy.

Apelację od powyższego orzeczenia Sądu Rejonowego w Piasecznie wnieśli uczestnicy postępowania D. B. i P. B. wnosząc o jego zmianę poprzez jego uchylenie i oddalenie wniosku Bank S.A. z siedzibą w W. dotyczącego zmiany wierzyciela hipotecznego.

Postanowieniem z 23 kwietnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację oraz zasądził od D. B. i P. B. na rzecz Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy wskazał, że podobnie jak Sąd pierwszej instancji związany był zakresem kognicji określonym przez norę zawartą w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Oceniając zasadność zgłoszonego żądania wpisu, sąd powinien czynić ustalenia wyłącznie na podstawie treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów, a także badać stan rzeczy ujawniony w księdze wieczystej w chwili złożenia

wniosku. Wskazany zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wyłącza możliwość badania przez sąd wieczystoksięgowy innych okoliczności niż te, które wynikają z wniosku o wpis oraz załączonych do niego dokumentów, a także treści księgi wieczystej. Oznacza to, że do wniosku o dokonanie wpisu lub o jego wykreślenie należy dołączyć dokument (w rozumieniu art. 31 ust. 1 u.k.w.h.), z którego wnioskodawca wywodzi swoje prawo bądź roszczenie, a do sądu należy ocena, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu.

Sąd drugiej instancji za niezasadny uznał zarzut apelacji oparty na tej podstawie, że wnioskodawca nie przedłożył odpisu umowy przenoszącej wierzytelność z 8 kwietnia 2008 r., a sąd oparł się jedynie na oświadczeniach złożonych przez strony umowy. Zachodziły podstawy do dokonania wpisu na podstawie załączonych do wniosku oświadczeń Banku S.A. z siedzibą w W. i oświadczenia Bank 3 S.A. z siedzibą w H. działającego przez oddział w Polsce z siedzibą w Ł., co nie uchybiało treści art. 95 ust. 1 i 3 pr. bankowego. Zgodnie z tym przepisem, księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych. Nie sposób odmówić oświadczeniom załączonym do wniosku charakteru oświadczenia, o jakim mowa w art. 95 pr. bankowego. Załączone do wniosku oświadczenia dotyczą praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych. Jak bowiem stanowi art. 5 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy, czynnościami bankowymi, o ile wykonywane są przez banki, są również czynności polegające na nabywaniu i zbywaniu wierzytelności pieniężnych.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut apelacji, że przeszkodą do uwzględnienia wniosku był brak zgody uczestników na przelew wierzytelności, gdyż zgodnie z art. 509 § 1 k.c., wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością

przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki (art. 509 § 2 k.c.). Tym samym wraz z przelewem wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie na jej nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Kwestię tę reguluje art. 79 u.k.w.h. Do przelewu wierzytelności potrzebny jest także wpis w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny. Artykuł 95 pr. bankowego nie wymaga, aby przelew wierzytelności hipotecznej wymagał zgody właściciela obciążonej nieruchomości i to bez względu na to, czy jest on dłużnikiem czy osobą trzecią. W myśl bowiem art. 95 ust. 5 pr. bankowego przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczną. Nadto, zgodnie z art. 95 ust. 6 pr. bankowego, przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej. Z treści art. 95 ust. 1-4 pr. bankowego nie można wyprowadzić, że warunkiem wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego w dziale IV księgi wieczystej winno być oświadczenie właściciela obciążonej nieruchomości wyrażające zgodę na taką zmianę. Przyjmuje się, że do ujawnienia takiej zmiany wymagane jest oświadczenie wierzyciela hipotecznego. Sąd podkreślił, że przepisy pr. bankowego nie mają zastosowania wprost, a jedynie odpowiednio do ujawnienia zmiany wierzyciela w treści hipoteki w dziale IV księgi wieczystej. Przepisy regulujące przelew wierzytelności hipotecznej nie wskazują, w jakiej formie powinna być zawarta umowa przelewu takiej wierzytelności. Z kolei zgodnie z art. 511 k.c., jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, to także jej przelew powinien być stwierdzony pismem. Zaznaczył też, iż z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wynika ogólna zasada, że wpis w księdze wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Natomiast art. 95 pr. bankowego zawiera normę dotyczącą wszelkich hipotek zabezpieczających należności banku, niezależnie od tego z kim została zawarta czynność bankowa. Oznacza to, że jeżeli przelew wierzytelności nie może nastąpić bez przejścia hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność, to nie zachodzą podstawy do uzależnienia ujawnienia tego przejścia

w księdze wieczystej od zgody właściciela obciążonej nieruchomości w postaci oświadczenia złożonego na piśmie. Poza tym hipoteka jest ściśle związana z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Zasada jest, że podąża ona za wierzytelnością. Zerwanie tej więzi może nastąpić jedynie na podstawie wyraźnego przepisu ustawy. W niniejszej sprawie taki przepis nie występuje. Zatem zgoda właściciela nieruchomości na przejście hipoteki w związku z przelewem wierzytelności nie ma żadnego znaczenia dla skuteczności tego przejścia. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że ujawnienie zmiany wierzyciela hipotecznego poprzez wpis w dziale IV księgi wieczystej zostało zrealizowane w oparciu o właściwe dokumenty, a do ujawnienia tej zmiany nie była wymagana pisemna zgoda uczestników postępowania.

Nietrafny był też zarzut braku wykazania stosownymi dokumentami przez Bank 3 z siedzibą w H. następstwa prawnego po Bank 2 z siedzibą w Sztokholmie. Następstwo prawne zostało wykazane w sposób wystarczający w oparciu o treść jawnego wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym dla oddziału przedsiębiorcy zagranicznego. Z dołączonej do wniosku informacji odpowiadającej odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców nr KRS [...] w rejestrze zostało ujawnione transgraniczne połączenie spółki Bank 3 z siedzibą w H. w Finlandii wpisanej do Fińskiego Urzędu Patentowo-Rejestrowego pod numerem [...] jako spółki przejmującej z Bank 2 z siedzibą rejestrową w S. w Szwecji, wpisanej do szwedzkiego urzędu ds. rejestracji spółek pod numerem [...] jako spółki przejmowanej ze skutkiem na dzień 1 października 2018 r. Zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, domniemywa się, że dane wpisane do Rejestru są prawdziwe. Przepis ten statuuje zasadę wiarygodności informacji zawartych w rejestrze, tzn. informacje te objęte są domniemaniem prawdziwości. Domniemanie to ma jednak charakter wzruszalny. Na nieprawdziwość tych danych nie może jednak powoływać się sam podmiot, którego dane dotyczą, chyba że nie zaniedbał obowiązku niezwłocznego wystąpienia z wnioskiem o sprostowanie, uzupełnienie lub wykreślenie wpisu. Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uznał, że uczestnicy nie zdołali obalić domniemania prawdziwości informacji ujawnionych w Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczących następstwa prawnego Bank 3 z siedzibą w H.. Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w

zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację, a kosztach orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone w całości skargą kasacyjną przez uczestników postępowania D. B. i P. B., którzy w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucili w niej naruszenie art. 95 ust. 5 pr. bankowego w brzmieniu sprzed nowelizacji - dokonanej ustawą z 17 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy z 17 stycznia 2019 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 326), która weszła w życie w dniu 7 marca 2019 r (dalej zwana też „ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r.”) - w zw. z art. 95 ust. 4 pr. bankowego w zw. z art. 3 k.c. w zw. z art. 2 Konstytucji RP poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że do wpisu wierzyciela hipotecznego (przy dopuszczalności procedury z art. 95 pr. bankowego w ogóle) nie jest konieczna zgoda właściciela nieruchomości, w sytuacji w której przepis ten ma zastosowanie, albowiem hipoteka została ustanowiona przed zmianą art. 95 ust. 5 pr. bankowego, a nadto sama cesja zwrotna wierzytelności na wnioskodawcę, także miała miejsce przez ww. nowelizacją art. 95 ust. 5 pr. bankowego i wywołała automatyczny skutek w postaci przeniesienia hipoteki (oczywiście z obowiązkiem następczego wpisu do księgi wieczystej), a tym samym naruszając regułę nieretroakcji i obowiązek ochrony własności, gdy sama Konstytucja jest aktem nadrzędnym wobec przepisów pr. bankowego. Skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i - na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. - zmianę postanowienia poprzez uchylenie w całości postanowienia Sądu Rejonowego w Piasecznie z 18 listopada 2019 r. (Dz. Kw nr [...]) utrzymującego w mocy wpis Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego w Piasecznie z 22 sierpnia 2019 r. dotyczący zmiany wierzyciela hipotecznego, w sprawie Dz. Kw nr [...] i oddalenie wniosku Bank S.A. z siedzibą w W. z 24 czerwca 2019 r. dotyczącego zmiany wierzyciela hipotecznego, tj. ze skutkiem wykreślenia wnioskodawcy z księgi wieczystej, jako wierzyciela hipotecznego oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz skarżących uczestników postępowania kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, a ponadto zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg

norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie lub innemu sądowi równorzędnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z obowiązującym obecnie art. 95 pr. bankowego, księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych (ust. 1). Moc prawna dokumentów urzędowych, o której mowa w ust. 1, nie obowiązuje w odniesieniu do dokumentów wymienionych w tym przepisie w postępowaniu cywilnym (ust. 1a). Czynność bankowa lub czynność zabezpieczająca wierzytelność banku stwierdzona dokumentem, o którym mowa w ust. 1, ma datę pewną od daty tego dokumentu (ust. 2). Dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów (ust. 3). Do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności (ust. 4). Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczną (ust. 5). Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej (ust. 6). Artykuł 95 w powołanym wyżej brzmieniu obowiązuje od 7 marca 2019 r., kiedy to na mocy art. 3 pkt 3 lit. a oraz art. 3 pkt 3 lit. b ustawy nowelizującej z 17 stycznia 2019 r. zmieniono art. 95 ust. 5 pr.

bankowego oraz dodano nowy ust. 6 do art. 95. Zgodnie z art. 11 wyżej powołanej ustawy nowelizującej z 17 stycznia 2019 r., do postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Przed dniem 7 marca 2019 r. treść art. 95 ust. 1-4 była taka sama. Inna była natomiast treść ust. 5 tego artykułu, zgodnie z którym przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczną. Nie było też w tym artykule ustępu 6.

W okresie poprzedzającym zmianę art. 95 pr. bankowego, dokonanej ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r., ust. 5 tego artykułu nakazywał stosować odpowiednio przepisy art. 95 ust. 1-4 także do przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej. Tak treść art. 95 ust. 5 pr. bankowego stała się źródłem niejednolitej jego wykładni w orzecznictwie sądów, w tym Sądu Najwyższego oraz w piśmiennictwie prawniczym co do zagadnienia, czy odpowiednie stosowanie art. 95 ust. 1-4 pr. bankowego w odniesieniu do przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oznacza konieczność uzyskania na to pisemnej zgody dłużnika (właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką), skoro zgodnie z art. 95 ust. 4 pr. bankowego do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. W części orzeczeń przyjmowano bowiem, że odpowiednie stosowanie art. 95 ust. 1-4 pr. bankowego prowadzi do konieczności uzyskania zgody właściciela nieruchomości na przelew wierzytelności i przeniesienie zabezpieczającej ją hipoteki (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 20 maja 2009 r., I CZ 22/09, OSNC-ZD 2009, nr 4, poz. 110, z 6 listopada 2009 r., I CZ 59/09, nie publ. i I CZ 60/09, nie publ., z 23 czerwca 2010 r. II CSK 20/10, nie publ. oraz z 20 listopada 2014 r. V CSK 21/14, nie publ.). W innych natomiast orzeczeniach Sądu Najwyższego przyjmowano, że wymaganie uzyskania zgody właściciela nieruchomości na dokonanie tych czynności nie jest potrzebne (zob. m.in. wyroki z 13 maja 2010 r.,

IV CSK 558/09, OSNC 2010, nr 12, poz. 168, z 13 października 2011 r., V CSK 465/10, nie publ., z 22 września 2011 r., V CSK 472/10, nie publ., i z 2 marca 2012 r., II CSK 345/11, nie publ., a także postanowienia z 12 stycznia 2011 r., I CSK 118/10, nie publ., z 7 listopada 2014 r., IV CSK 103/14, nie publ., z 7 listopada 2014 r., IV CSK 131/14, OSP 2015, nr 11, poz. 106, z 25 kwietnia 2017 r., V CSK 503/16, nie publ. oraz z 16 marca 2018 r., IV CSK 280/17, Mon. Pr. Bank. 2019, nr 6, str. 64-72).

Występująca w orzecznictwie oraz piśmiennictwie niejednolitość stanowisk co do wskazanego wyżej zagadnienia została dostrzeżona przez ustawodawcę i stała się przyczyną nowelizacji art. 95 pr. bankowego ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r. W uzasadnieniu projektu tej ustawy (druk nr 2877/Sejm VIII kadencji) wskazano, że zmiana w art. 95 ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych w przypadku przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipotecznie. Propozycja zmierza do wyeliminowania konieczności uzyskania dodatkowego oświadczenia, o którym mowa w art. 95 ust. 4 ustawy - Prawo bankowe. Ujednolicona zostanie praktyka reprezentowana w doktrynie i orzecznictwie przez trzy poglądy, szczególnie w zakresie braku zgody właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką. Obecne brzmienie przepisu art. 95 ust. 5 powoduje, że operacje, o których mowa w ust. 5, wymagają złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia z zachowaniem formy pisemnej. Takie uregulowanie znacząco utrudnia i spowalnia czynności, o których mowa w ust. 5. Wydaje się niecelowe utrzymywanie takiej regulacji, która de facto nie zmienia sytuacji właściciela nieruchomości. Brak jest bowiem podstaw aksjologicznych do tego, aby dłużnik hipoteczny miał wpływ na osobę wierzyciela hipotecznego. Przyjmuje się, że zaproponowana zmiana będzie miała wpływ na pewność obrotu wierzytelnościami przez zrównanie sytuacji dłużnika hipotecznego wierzytelności bankowej z sytuacją innych dłużników hipotecznych.

Po wejściu w życie ustawy nowelizującej z 17 stycznia 2019 r. nie budzi już wątpliwości, że przeniesienie hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej nie wymaga zgody właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką, skoro do tej czynności należy odpowiednio stosować jedynie art. 95 ust. 1-3 pr. bankowego, do której nie ma odpowiedniego zastosowania art. 95 ust. 4 pr.

bankowego. Nadal pozostaje wątpliwość – aktualna w odniesieniu do stanu faktycznego ustalonego w sprawie - czy taka czynność dokonana przed dniem 7 marca 2019 r. wymagała zgody właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką (dłużnika rzeczowego).

Już po wejściu w życie przepisów ustawy nowelizującej z 17 stycznia 2019 r. co do tego problemu prawnego odniósł się Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z 27 sierpnia 2021 r., II CSK 436/20 (nie publ.). Wskazał w nim, że zważywszy, iż istotą art. 95 ust. 4 pr. bankowego jest szczególne względem art. 245 § 2 zd. 2 k.c. unormowanie formy oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu tzw. hipoteki bankowej (zamiast aktu notarialnego wystarczy forma pisemna pod rygorem nieważności), a przeniesienie hipoteki w związku z przelewem wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie w ogóle nie wymaga - przynajmniej co do zasady - oświadczenia woli właściciela obciążonej nieruchomości (przeniesienie hipoteki jako prawa akcesoryjnego następuje z mocy prawa), łagodzenie wymagań formalnych było tu zbędne. Nakaz odpowiedniego stosowania art. 95 ust. 4 pr. bankowego w przypadku przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oznacza jedynie, iż oświadczenie o zbyciu wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie (wraz z hipoteką) ma złożyć cedent, czyli bank. Przyjmowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego interpretacji nie może podważyć wykreślenie omawianego przypadku z art. 95 ust. 5 pr. bankowego i unormowanie go w art. 95 ust. 6 pr. bankowego z ograniczeniem odpowiedniego stosowania do art. 95 ust. 1-3 pr. bankowego, dokonane mocą art. 3 pkt 3 ustawy nowelizującej z 17 stycznia 2019 r., mimo niejednoznaczności intencji ustawodawcy w tym względzie, wyrażającej się z jednej strony w stwierdzeniu, że zmiana w art. 95 pr. bankowego „ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych w przypadku przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipotecznie” i że „będzie miała wpływ na pewność obrotu wierzytelnościami”, a z drugiej - w tezie, iż „Obecne brzmienie przepisu art. 95 ust. 5 powoduje, że operacje, o których mowa w ust. 5, wymagają złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia z zachowaniem formy pisemnej” (por. uzasadnienie projektu ww. ustawy, Sejm VIII kadencji, druk nr 2877, s. 49). W pełni jednoznacznie projektodawcy przyznali natomiast, że wymaganie złożenia przez

właściciela nieruchomości oświadczenia z zachowaniem formy pisemnej „znacząco utrudnia i spowalnia czynności, o których mowa w ust. 5”, a nie ma podstaw aksjologicznych do tego, aby dłużnik hipoteczny wierzytelności bankowej miał - inaczej niż inni dłużnicy hipoteczni - wpływ na osobę wierzyciela hipotecznego. Tożsame stanowisko zostało zajęte również w postanowieniu Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2021 r., III CSK 184/20 (nie publ.), w którym podkreślono, że zmiany dokonane ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r. - w zakresie dotyczącym art. 95 ust. 5 pr. bankowego – miały na celu jedynie wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących tego przepisu w przypadku przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipotecznie.

Rozważany problem prawny po wejściu w życie ustawy nowelizującej z 17 stycznia 2019 r. był też przedmiotem uchwały Sądu Najwyższego z 27 października 2021 r., III CZP 56/20 (OSN 2022, nr 5, poz. 49), zgodnie z którą w stanie prawnym obowiązującym przed zmianą art. 95 pr. bankowego, dokonanej ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r., ujawnienie w księdze wieczystej przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej wymagało zgody właściciela nieruchomości tylko wtedy, gdy przewidziano ją w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki. Zajmując to stanowisko Sąd Najwyższy wskazał, że w postępowaniu o wpis przeniesienia hipoteki ustawodawca odstąpił od zasady legalizmu materialnego przewidującej, że podstawą wpisu (poza nielicznymi wyjątkami) musi być dokument potwierdzający powstanie, zmianę lub ustanie prawa mającego być przedmiotem wpisu, a sąd zobowiązany jest uwzględnić całokształt materiału dowodowego, w tym dokonać oceny materialno-prawnej skuteczności dokonanych czynności. W odniesieniu do przeniesienia wierzytelności hipotecznej, której następstwem jest przeniesienie hipoteki, wprowadzono wyjątek polegający na tzw. konsensie formalnym, który umożliwia przyjęcie jako podstawy wpisu dokumentu zawierającego oświadczenie woli jedynie jednej ze stron, tj. zbywcy wierzytelności (art. 32 ust. 2 w zw. z art. 79 u.k.w.h). Inne odstępstwa od zasady legalizmu materialnego wynikają z art. 95 pr. bankowego, który był przedmiotem wykładni m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 83) i postanowieniu Sądu Najwyższego z 16 marca 2018 r., IV CSK 280/17 (nie publ.). Wyjaśniono, że jej sens nie polega

na wprowadzeniu dodatkowych materialno-prawnych przesłanek czynności prawnej tylko szczególnych wymagań formalnych dotyczących podstaw wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelności bankowe. Odstępstwo od zasad ogólnych polegało na zastąpieniu formą pisemną formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela o ustanowieniu hipoteki, wymaganego przez art. 245 § 2 k.c. oraz nadaniu jej charakteru formy *ad intabulationem*, odbiegającej od przewidzianej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Podstawowe znaczenie dla wykładni art. 95 ust. 5 pr. bankowego ma zamieszczenie w nim zwrotu o „odpowiednim stosowaniu” poprzedzających go ustępów 1-4. Stanowi on szczególny przypadek analogii, polegający na tym, że w uwzględnieniu istoty danej instytucji prawnej część wskazanych przepisów jej bezpośrednio nie dotyczących stosuje się wprost, bez modyfikacji i zabiegów interpretacyjnych, część pośrednio, z uwzględnieniem konstrukcji, istoty, odrębności, a część w żadnym zakresie. Przepisy odesłania regulują kwestię formy, a przepis odsyłający dotyczy nie tylko przeniesienia hipoteki, ale i zmiany treści hipoteki oraz dokonania wpisu hipotek obciążających użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczną. Sąd Najwyższy opowiadając się, co do zasady, za pierwszeństwem stosowania dyrektywy wykładni pierwszego stopnia, tj. wykładni językowej, zaznaczył, że odstępstwo od tej reguły uzasadniają jedynie szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne. Wykładnia językowa prowadzi do nieakceptowalnych wniosków, że przepis art. 95 pr. bankowego, mający już w założeniu uprościć formę dokumentów bankowych stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, wprowadził w ust. 4 dodatkowy wymóg przedstawienia oświadczenia właściciela nieruchomości o zgodzie na przeniesienie hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej. Wymóg ten byłby znaczącym odstępstwem od reguły przenoszenia wierzytelności przez wierzyciela na rzecz osoby trzeciej bez zgody dłużnika (art. 509 § 1 k.c.), bez aksjologicznego uzasadnienia, skoro zmiana taka nie miałaby wpływu na zakres obciążenia właściciela nieruchomości jako dłużnika rzeczowego. Właściciel nieruchomości nie jest stroną umowy przenoszącej wierzytelność (cesji) i brak podstaw, aby przyznać mu uprawnienie wyboru wierzyciela oraz wpływu na jej prawną skuteczność. Przelew wierzytelności hipotecznej jest czynnością prawną niezależną od

ustanowienia hipoteki, a przejście hipoteki na cesjonariusza ustawowym skutkiem przeniesienia zabezpieczonej wierzytelności, a nie przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego. Z tych względów celowe jest posłużenie się wykładnią systemową i funkcjonalną, której wynik uzasadnia przyjęcie, że „odpowiednie stosowanie” tego przepisu nie odnosi się do formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej, tylko do innych wpisów przewidzianych w ust. 4. Spójność systemu prawa wymaga takiego tłumaczenia norm, aby tworzyły system spójny z prakseologicznego punktu widzenia. Argumentem przemawiającym przeciwko wprowadzeniu wymogu zgody dłużnika rzeczowego jedynie w odniesieniu do zmiany wierzyciela wierzytelności bankowej jest to, że prowadziłby on do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji prawnej podmiotów zamierzających dokonać obrotu swym prawem majątkowym, w wypadku obstrukcji dłużnika wręcz jego uniemożliwienia. Ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego ma na celu wzmocnienie, a nie osłabienie pozycji wierzyciela, a obrót wierzytelnościami jest ekonomicznie i gospodarczo uzasadnionym sposobem prowadzenia działalności bankowej. Powyższego stanowiska nie podważa zmiana stanu prawnego, dokonana ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r. W istocie sprowadziła się ona do zniesienia wymogu „odpowiedniego stosowania” ust. 4, dotyczącego wymogu kwalifikowanej formy oświadczenia właściciela nieruchomości, przy przeniesieniu hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej. Jakkolwiek nie budzi wątpliwości ogólna reguła kolizyjna, w myśl, której norma późniejsza uchyla niezgodną z nią normę wcześniejszą (*lex posterior derogat legi priori*) także w sposób dorozumiany przez wejście w życie nowych przepisów, to dopuszcza się dokonywanie zmian przepisów nie wywołujących takich skutków. Ma to miejsce wtedy, gdy zakładając racjonalność ustawodawcy można przyjąć, że w sytuacji rozbieżności orzecznictwa zmierzał on jedynie do wyjaśnienia wątpliwości interpretacyjnych w sposób zgodny z pierwotnym zamierzeniem, a nie wprowadzenia nowych treści normatywnych. Zgoda właściciela nieruchomości na wpis zmianę wierzyciela hipotecznego na skutek przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej byłaby jednak niezbędna, gdy właściciel nieruchomości ustanawiając hipotekę ograniczył lub wyłączył możliwość

przeniesienia wierzytelności hipotecznej na rzecz innego wierzyciela w ogóle lub uzależnił je od swojej zgody (*pactum de non cedendo*). Takie zastrzeżenie, dopuszczone w polskim systemie prawnym w odniesieniu do praw zbywalnych (art. 514 k.c.), jest istotne zwłaszcza w sytuacji, w której dłużnik rzeczowy nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym.

Stanowisko zajęte w uchwale Sądu Najwyższego z 27 października 2021 r., III CZP 56/20 zostało zaaprobowane już po jej podjęciu m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z 6 września 2022 r., II CSKP 437/22 (nie publ.), zgodnie z którym analiza art. 95 pr. bankowego prowadzi do wniosku, iż przepis ten nie zawiera i nie zawierał wymogu uzyskania zgody dłużnika rzeczowego na przelew wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie; wymóg taki mógłby wynikać wyłącznie z umowy o ustanowienie hipoteki. W stanie prawnym obowiązującym przed zmianą art. 95 pr. bankowego, dokonanej ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r., ujawnienie w księdze wieczystej przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej wymagało zgody właściciela nieruchomości tylko wtedy, gdy przewidziano ją w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki.

Stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z 27 października 2021 r., III CZP 56/20 z przyczyn wskazanych w jej uzasadnieniu, jak również w innych wskazanych orzeczeniach Sądu Najwyższego podziela także Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną. Uwzględniając powyższe argumenty wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego na rzecz stanowiska, że także w stanie prawnym obowiązującym przed zmianą art. 95 pr. bankowego dokonanej ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r. ujawnienie w księdze wieczystej przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej wymagało zgody właściciela nieruchomości tylko wtedy, gdy przewidziano ją w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki, za nieuzasadniony należy uznać zarzut skargi kasacyjnej naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 95 ust. 5 pr. bankowego w brzmieniu sprzed nowelizacji - dokonanej ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r. w zw. z art. 95 ust. 4 pr. bankowego w zw. z art. 3 k.c. w zw. z art. 2 Konstytucji RP. Skoro także przed wejściem w życie ustawy nowelizującego z 17 stycznia 2017 r. nie była potrzebna zgoda właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką na przeniesienie hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności

bankowej – chyba, że przewidziano ją w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki – nie można przyjąć, aby doszło do retroaktywnego zastosowania nowej regulacji, tj. art. 95 ust. 5 w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z 17 stycznia 2019 r. do stanu faktycznego, w którym czynność przeniesienia wierzytelności bankowej miała miejsce przed dniem wejścia w życie (7 marca 2019 r.) tej ustawy. Z ustalonych w sprawie okoliczności nie wynika natomiast, aby w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki przewidziano zgodę właściciela (współwłaścicieli) nieruchomości, którą obciążono hipoteką zabezpieczającą czynność bankową, na jej przeniesienie.

Z tych względów skarga kasacyjna jako pozbawiona podstaw podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono w oparciu o przepisy art. 520 § 3 w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ i 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 i 4 oraz przepisami § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 5 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 265).