

UCHWAŁA

Dnia 27 października 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z wniosku (...) BANK (...) S.A. z siedzibą w W.
przy uczestnictwie (...) Bank X. Oddział w Polsce, A.D.
i T. D.

o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej,
po rozstrzygnięciu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 października 2021 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w W.
postanowieniem z dnia 12 marca 2020 r., sygn. akt V Ca (...),

"1. Czy w przypadku zbycia wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipoteką brak pisemnej zgody właściciela nieruchomości na przeniesienie hipoteki stanowi przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. w sytuacji, gdy umowa zbycia wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipoteką została zawarta przed dniem 7 marca 2019 roku, zaś wniosek o ujawnienie przeniesienia hipoteki został złożony po tej dacie,
2. w przypadku odpowiedzi przeczącej na pytanie pierwsze, czy w postępowaniu wieczystoksięgowym dopuszczalne jest obalenie domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym w odniesieniu do wpisu o charakterze konstytutywnym?"

podjął uchwałę:

1. W stanie prawnym obowiązującym przed zmianą art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, dokonanej ustawą z dnia 17 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o Bankowym

Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2019 r., poz. 326), 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.

2. Odmawia podjęcia uchwały w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 29 maja 2019 r. (...) Bank (...) SA w W. wniosła o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej KW nr (...) wykreślenia wpisu wierzyciela hipotecznego (...) Bank X. SA Oddział w Polsce uprawnionego z tytułu hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 544 950 zł i wpisanie w jego miejsce wnioskodawcy, wskazując jako podstawę wpisu umowę przeniesienia wierzytelności z dnia 11 kwietnia 2018 r.

Postanowieniem z dnia 30 września 2019 r. Sąd Rejonowy w P., w następstwie wniesienia przez właścicieli nieruchomości – A. D. i T.D. skargi, utrzymał w mocy wpis referendarza uwzględniający wniosek. Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji dotyczących wpisów w dziale IV księgi wieczystej KW nr (...) wynika, że na wniosek T. D. z dnia 23 lutego 2004 r. dokonano w dniu 10 marca 2004 r. wpisu hipoteki zwykłej w kwocie 199 800 zł i hipoteki kaucyjnej do kwoty 55 950 zł, zabezpieczających spłatę kredytu udzielonego przez (...) Bank (...) SA w W. Wpis został wykreślony w dniu 20 kwietnia 2009 r. Na wniosek T. D. z dnia 18 grudnia 2006 r. dokonano w dniu 7 marca 2007 r. wpisu hipoteki zwykłej w kwocie 57 888,53 CHF i hipoteki kaucyjnej do kwoty 12 740 CHF, zabezpieczających spłatę kredytu udzielonego przez (...) Bank (...) SA w W. Wpis został wykreślony w dniu 20 kwietnia 2009 r. Na wniosek T. D. i A. D. z dnia 29 września 2008 r. dokonano w dniu 19 lutego 2009 r. wpisu hipoteki kaucyjnej do kwoty 544 950 zł na rzecz (...) Bank X. SA. Podstawą wpisu było oświadczenie wnioskodawców z dnia 18 września 2008 r. o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej do wskazanej kwoty zabezpieczającej spłatę należności z umowy z tej samej daty o kredyt hipoteczny, refinansujący dwa poprzednie kredyty hipoteczne udzielone przez (...) Bank (...) SA. Po wykreśleniu wpisu hipotek ustanowionych na rzecz tego wierzyciela w dziale IV księgi wieczystej pozostała tylko hipoteka kaucyjna do kwoty 544 950 zł na rzecz wierzyciela (...) Bank X. SA. W dniu 8 sierpnia 2014 r. (...) Bank X. SA Oddział w Polsce wniósł o dokonanie zmiany wierzyciela hipotecznego, poprzez wykreślenie (...) Bank X. SA i wpisanie w jego miejsce wnioskodawcy, powołując jako podstawę wpisu umowę przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 2 lipca 2014 r. Do wniosku nie dołączono

zgody właścicieli nieruchomości na przeniesienie hipoteki. Wpis został dokonany w dniu 24 listopada 2014 r. Wnioskiem z dnia 29 maja 2019 r. (...) Bank (...) SA w W. wniosła o dokonanie zmiany wierzyciela hipotecznego poprzez wykreślenie (...) Bank X. SA i wpisanie w jego miejsce wnioskodawcy, wskazując jako podstawę wpisu umowę przelewu wierzytelności z dnia 11 kwietnia 2018 r. Przy wniosku przedstawiono oświadczenia dotychczasowego wierzyciela i nabywcy potwierdzające zawarcie umowy przelewu, nie dołączono zgody właścicieli nieruchomości na przeniesienie hipoteki. Sąd pierwszej instancji wskazał, jako podstawę prawną wpisu, art. 95 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe w brzmieniu wprowadzonym ustawą z dnia 17 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019, poz. 326), obowiązującym od dnia 7 marca 2019 r. Przyjął, że wprawdzie umowa przelewu została zawarta przed zmianą stanu prawnego, ale dla przeniesienia wierzytelności i odpowiednio dokonania wpisu w księdze wieczystej pisemna zgoda właścicieli nieruchomości była zbędna.

A.D. i T.D. w apelacji podnieśli m.in. zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie, że (...) Bank X. SA został ujawniony w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny, ale w istocie nim nie był, gdyż właściciele nieruchomości nigdy nie wyrazili zgody na przeniesienie przez (...) Bank (...) SA wierzytelności hipotecznej na jego rzecz, o czym Sąd powinien powziąć wiedzę na podstawie akt księgi wieczystej. Zarzucili ponadto naruszenie art. 95 ust. 5 w zw. z art. 95 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe w brzmieniu obowiązującym przed i po dniu 7 marca 2019 r. przez przyjęcie, że nie przewidywały one wymogu uzyskania zgody właścicieli nieruchomości na przeniesienie wierzytelności i przedstawienia jej, łącznie z umową cesji, jako podstawy wpisu. Sąd Okręgowy w W. powziął poważne wątpliwości dotyczące tego, czy brak pisemnej zgody właścicieli nieruchomości na zmianę wierzyciela hipotecznego stanowi przeszkodę do dokonania wpisu w sytuacji, gdy umowa zbycia wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipoteką została zawarta przed dniem 7 marca 2019 r., a wniosek o ujawnienie przeniesienia hipoteki został złożony później. Przedstawiając, na podstawie art. 390 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., tak sformułowane zagadnienie

prawne wnioś aby Sąd Najwyższy, w wypadku udzielenia odpowiedzi przeczącej, wyjaśnił czy w postępowaniu wieczystoksięgowym, w odniesieniu do wpisu o charakterze konstytutywnym, dopuszczalne jest obalenie domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wskazał, odwołując się do orzeczeń Sądu Najwyższego wydanych od 2007 r. do 2018 r., że istniała rozbieżność poglądów odnośnie do konieczności uzyskania zgody właściciela nieruchomości na przeniesienie hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej. Stwierdził, że art. 95 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe w brzmieniu obowiązującym po dniu 7 marca 2019 r. nie wymaga składania oświadczeń przez dłużników hipotecznych, ale budzi wątpliwości czy ustawa z dnia 17 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz niektórych innych ustaw uchyliła, w odniesieniu do umów zawartych wcześniej, obowiązek uzyskania zgody i przedstawienia jej w postępowaniu wieczystoksięgowym. Podniósł że, wobec konieczności ustalenia materialno-prawnej legitymacji cedenta, potwierdzenie prawnego wymogu zgody właścicieli nieruchomości, wymagałoby badania prawidłowości jego wpisu w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej. Taki prawomocny wpis ma charakter konstytutywny, stąd budzi wątpliwości dopuszczalność zakwestionowania domniemania jego zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Sąd Najwyższy zważył:

Zgodnie z art. 390 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jeżeli przy rozpoznawaniu apelacji powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może je przedstawić do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu. Rozstrzyganie zagadnień prawnych pełni dwie zasadnicze funkcje: z jednej strony służy realizacji nadzoru judykacyjnego nad sądami powszechnymi, z drugiej umożliwia usuwanie poważnych wątpliwości jurydycznych już na etapie postępowania odwoławczego. Przepis powyższy wymaga ścisłej wykładni, bowiem podjęta uchwała wiąże w danej sprawie, co oznacza ograniczenie w pewnym zakresie niezawisłości sędziów sądu powszechnego. Sąd przedstawiający zagadnienie prawne powinien wykazać, że występują poważne, uzasadnione wątpliwości dotyczące wykładni

norm prawa procesowego lub materialnego, a ich wyjaśnienie jest niezbędne dla oceny zasadności środka odwoławczego (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2006 r., III UZP 6/06, z dnia 25 stycznia 2007 r., III CZP 100/06, z dnia 22 lutego 2007 r., III CZP 163/06, z dnia 9 lipca 2009 r., III CZP 38/09, z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Wątpliwości Sądu drugiej instancji dotyczą trzech kwestii, to jest wyjaśnienia czy w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 7 marca 2019 r., tj. zmianą ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe dokonanej ustawą z dnia 17 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019, poz. 326), wpis zmiany wierzyciela hipotecznego w skutek przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej wymagał przedstawienia oświadczenia o wyrażeniu zgody przez właściciela nieruchomości, złożonego w formie przewidzianej prawem, wskazania - w wypadku potwierdzenia istnienia takiego wymogu - jak rozwiązać należy zagadnienie intertemporalne, wynikające ze złożenia wniosku o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego po zmianie stanu prawnego, polegającej na zniesieniu tego wymogu, w sytuacji, gdy zbycie wierzytelności bankowej wraz z zabezpieczeniem nastąpiło wcześniej, wreszcie wskazania jak szeroki jest zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w kolejnym postępowaniu o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego, w szczególności czy obejmuje ona badanie prawidłowości prawomocnego wpisu dotyczącego cedenta, decydującego, wobec konstytutywności wpisu, o jego statusie materialno-prawnym. Istota zagadnienia prawnego dotyczy kwestii pierwszej, tj. wykładni art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe w brzmieniu obowiązującym przed dniem 7 marca 2019 r. Stwierdzenie, że uzyskanie zgody właściciela nieruchomości na przeniesienie hipoteki było zbędne oznacza brak przeszkody dokonania wpisu, polegającego na wykreśleniu dotychczasowego wierzyciela i wpisie nowego, w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. będącej takim zdarzeniem, które - mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę istnienia podstawy wpisu - nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu (por. uchwała składu siedmiu

sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12). Konsekwentnie zbędne byłoby wyjaśnienie przepisów prawa międzyczasowego, jako nie mających znaczenia prawnego dla rozstrzygnięcia. Podobnie nieaktualna stałaby się potrzeba oceny szczególnej jednostkowej sytuacji, wynikającej ze zmiany stanu prawnego w okresie między dokonaniem czynności materialno-prawnej, polegającej na przeniesieniu wierzytelności a złożeniem wniosku o wpis w postępowaniu wieczysto-księgowym, z jednej strony będącego czynnością procesową, z drugiej wyznaczającego moc wsteczną także wpisu o charakterze konstytutywnym (art. 29 u.k.w.h.).

Rozważania rozpocząć należy od stwierdzenia, 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.). Jego uzasadnieniem jest m.in. treść wpisu w księdze wieczystej zmian wynikających z przelewu wierzytelności hipotecznej, którego 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), zatem nie wykreśla się hipoteki jako takiej ani nie wpisuje jej pod kolejną pozycją. Inne odstępstwa od zasady legalizmu materialnego wynikają z art. 95 prawa bankowego, będącego przedmiotem wykładni w związku z przedstawieniem zagadnienia prawnego. Sąd drugiej instancji odwołał się do rozbieżności orzecznictwa dotyczącej interpretacji tego przepisu. Pomiął jednak, że różnica poglądów judykatury wynikała głównie z kolejnych zmian legislacyjnych, potrzeby ustalenia jego relacji względem art. 31 oraz art. 79 i nast. ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz szczególnych

problemów związanych z nabywaniem wierzytelności bankowych przez fundusze sekurytyzacyjne, które podlegały regulacji art. 92c prawa bankowego oraz art. 194 - 195 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi. Odnoszenie się do większości z nich jest zbędne, gdyż wykracza poza zakres przedstawionego zagadnienia dotyczącego wpisu zmiany wierzyciela wynikającej z przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej na rzecz banku. Zauważyć należy, że art. 95 prawa bankowego, składający się z kilku jednostek redakcyjnych, dotyczy co do zasady mocy prawnej ksiąg i innych sporządzonych w oznaczonej formie dokumentów bankowych w postępowaniu cywilnym, z odstępstwami dla postępowania wieczystoksięgowego. Przepis ten stanowi, że podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku stanowią dokumenty określone w ust. 1 (ust. 3), do jej ustanowienia jest wymagane ponadto 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 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 (ust. 5), przy czym nie uległ on zmianie w datach relewantnych dla ustanowienia i przenoszenia hipoteki w sprawie, w której przedstawiono zagadnienie prawne. Znaczenie prawnej regulacji zawartej w art. 95 prawa bankowego było przedmiotem wykładni m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 83) i postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 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. Oświadczenia właścicieli nieruchomości nie można bowiem kwalifikować jako ustawowo wprowadzonego elementu czynności prawnej, który uzależnia jej skuteczność prawną od zdarzenia przyszłego

i niepewnego, mającego postać zastrzeżenia o znaczeniu *accidentale negotii*, tylko jako warunek prawny (*conditio iuris*). 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 prawa bankowego ma zamieszczenie w nim zwrotu o „odpowiednim stosowaniu” poprzedzających go ustępów 1-4. Przypomnieć należy, że 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 (por. m.in. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2000 r., III CZP 41/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 57, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1975 r., I CO 9/75, OSNCP 1976, nr 10, poz. 219). Przepisy odesłania, jak wskazano wyżej, 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 opowiada się, co do zasady, za pierwszeństwem stosowania dyrektywy wykładni pierwszego stopnia, tj. wykładni językowej, dzielając w tym zakresie stanowisko orzecznictwa (por. m.in. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 czerwca 1999 r., SK 12/98, OTK-A 1999, nr 5, poz. 90, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1987 r., III PZP 36/87, OSNC 1988, nr 2-3, poz. 23, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2007 r., III CZP 94/96, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 95, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7). Odstępstwo od tej reguły uzasadniają jedynie szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2004 r., III CZP 37/04, OSNC 2005, nr 3, poz. 42 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2005 r., I KZP 18/05, OSNKW 2005, nr 9, poz. 74). Wykładnia językowa prowadzi do nieakceptowalnych wniosków, że przepis art. 95 prawa 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 (por. uchwała Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 stycznia 1995 r., W 14/94, OTK 1995, nr 1, poz. 19). 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, 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 z dnia 17 stycznia 2019 r., która polegała na skreśleniu w ust. 5 zwrotu „przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej”

i wprowadzeniu nowego ust. 6 w brzmieniu „Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej”. 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. Potrzeba taka istniała w uwagi na znaczną liczbę udzielanych kredytów zabezpieczanych hipotecznie, będących następnie przedmiotem obrotu między bankami i widoczne wady legislacyjne dotyczące wprowadzenia w art. 95 prawa bankowego, regulującym kwestie procesowe, materialno-prawnej przesłanki ustanowienia hipoteki (ust. 4) i wątpliwości co do relacji zachodzących między ust. 4 i ust. 5.

Konsekwentnie uznać należy, że w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 7 marca 2019 r., tj. zmianą ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe dokonanej ustawą z dnia 17 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019, poz. 326), dokonanie wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego na skutek przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej nie wymagało - co do zasady - przedstawienia zgody właściciela nieruchomości, była ona 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.), istotne zwłaszcza w sytuacji gdy dłużnik rzeczowy nie jest jednocześnie

dłużnikiem osobistym, zapewnia spójność logiczną i aksjologiczną przepisów regulujących zasady obrotu wierzytelnościami bankowymi zabezpieczonymi hipoteką.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak uchwale, odmawiając z przyczyn wskazanych wyżej jej podjęcia w pozostałym zakresie (art. 390 § 1 k.p.c.).