

Sygn. akt IV CSK 280/17

POSTANOWIENIE

Dnia 16 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Hanna Kamińska

w sprawie z wniosku P. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego

Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W.

przy uczestnictwie Banku [...] Spółki Akcyjnej w W.

i U. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 16 marca 2018 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania U. Spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością w M.

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 28 listopada 2016 r., sygn. akt I Ca .../16,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od U. sp. z o.o. w M. na rzecz wnioskodawcy kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, P. Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W., złożył wniosek o dokonanie w księdze wieczystej ... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w E., wpisu w dziale IV księgi polegającego na zmianie wierzyciela hipotecznego z tytułu hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 564.950,00 CHF ustanowionej na rzecz [...] Bank S.A. Oddział w S. w ten sposób, aby w miejsce tego wierzyciela wpisać wnioskodawcę. Do wniosku dołączył wyciąg z ksiąg rachunkowych sporządzony na podstawie art. 195 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, z którego wynikało, że w dniu 16 grudnia 2014 r. nabył od Banku [...] S.A. w W., następcy prawnego [...] Bank S.A., wierzytelność wobec H. A.- z tytułu umowy pożyczki z dnia 27 marca 2002 r., zabezpieczoną hipotekę umowną kaucyjną na objętej wskazaną księgą wieczystą nieruchomości stanowiącej własność U. sp. z o.o. w K..

Uczestnik postępowania, U. sp. z o.o. w K., domagał się oddalenia wniosku, podnosząc, że w sprawie ma zastosowanie art. 95 ust. 5 w związku z ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, zgodnie z którym do ustanowienia hipoteki, do zmiany jej treści oraz przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej wymagane jest złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia, w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, wyrażającego na powyższe zgodę. Wnioskodawca do wniosku o wpis takiego oświadczenia nie dołączył.

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w E. uwzględnił wniosek. Od tego orzeczenia uczestnik postępowania, U. sp. z o.o. w K., wniósł apelację zarzucając naruszenie art. 95 ust. 4 i 5 prawa bankowego przez niezastosowanie i zaniechanie ustalenia, że jako właściciel obciążonej hipoteką nieruchomości, jest uprawniony, w związku z przelewem wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, do wyrażenia zgody na przeniesienie hipoteki.

Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 28 listopada 2016 r. oddalił apelację. W motywach rozstrzygnięcia wskazał, że zgodnie z art. 509 § 2 k.c., w wyniku przelewu wierzytelności wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności zabezpieczające wierzytelność, w tym hipoteka. Zmiana wierzyciela hipotecznego może zostać uwidoczniiona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej, jeżeli do wniosku zostaną dołączone stosowne dokumenty. Sąd Okręgowy, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, m.in. postanowienia z dnia 6 listopada 2009 r. I CZ 59/09, z dnia 16 maja 2013 r. IV CSK 653/12, z dnia 23 czerwca 2010 r. II CSK 20/10 (nie publ.) wskazał, że zgodnie z art. 95 ust. 4 i 5 prawa bankowego, takim dokumentem jest, co do zasady, również pisemne oświadczenie właściciela nieruchomości obejmującego jego zgodę na zmianę wierzyciela hipotecznego. W rozpoznawanej sprawie przepis ten nie miał jednak zastosowania. Jakkolwiek, bowiem zabezpieczona hipoteką wierzytelność jest niewątpliwie wierzytelnością bankową, to okoliczność, że jej nabywcą (a jednocześnie wnioskodawcą w sprawie) jest fundusz sekurytyzacyjny, uchyla wymóg dołączenia do wniosku zgody właściciela nieruchomości na przelew. Zmianę wierzyciela hipotecznego w wypadku, gdy nabywcą wierzytelności jest fundusz sekurytyzacyjny reguluje bowiem nie art. 95 prawa bankowego, ale art. 195 ust. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi. Zgodnie z tym przepisem, w przypadku nabycia przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności albo puli wierzytelności zabezpieczonych hipoteką lub zastawem rejestrowym, sąd prowadzący księgę wieczystą lub rejestr zastawów, na wniosek funduszu o wpis zmiany dotychczasowego wierzyciela, dokonuje wpisu w księdze wieczystej lub w rejestrze zastawów o zmianie wierzyciela, na rzecz którego była ustanowiona hipoteka lub zastaw rejestrowy. Fundusz, składając wniosek do sądu, dołącza wyciąg z ksiąg rachunkowych, podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu i opatrzony pieczęcią towarzystwa zarządzającego funduszem sekurytyzacyjnym, potwierdzający nabycie przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności albo puli wierzytelności zabezpieczonych hipoteką lub zastawem rejestrowym. Z treści przepisu wynika zatem, że dokumentem

wystarczającym do dokonania wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego, jest w tym wypadku wyciąg z ksiąg rachunkowych, podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu i opatrzony pieczęcią towarzystwa zarządzającego funduszem sekurytyzacyjnym, potwierdzający nabycie przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności albo puli wierzytelności zabezpieczonych hipoteką lub zastawem rejestrowym. Wyciąg taki wnioskodawca do wniosku złożonego w sprawie niniejszej niewątpliwie dołączył. Sąd Okręgowy podkreślił, że pogląd ten znajduje wsparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie IV CSK 131/14, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie IV CSK 103/14, nie publ.).

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego uczestnik postępowania zarzucił naruszenie art. 95 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665; dalej, jako pr. bank.) w związku z art. 195 ust. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1896; dalej jako u.f.i.), przez wadliwe przyjęcie, że art. 195 ust. 1 u.f.i. jako przepis szczególny wyłącza stosowanie art. 95 ust. 5 i 4 pr. bankowego w sytuacji, gdy nabywcą wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipotecznie jest fundusz sekurytyzacyjny.

W ramach procesowej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 626² § 3 k.p.c. w związku z art. 95 ust. 4 i 5 pr. bank. polegające na zaniechaniu ustalenia, że wnioskodawca nie dołączył do wniosku oświadczenia skarżącego, jako właściciela nieruchomości, obejmującego jego zgodę na zmianę wierzyciela. Ponadto zarzucił naruszenie art. 626⁸ § 1 i 2 w związku z art. 626⁹ k.p.c. przez nie oddalenie wniosku mimo braku zgody właściciela nieruchomości na zmianę wierzyciela w związku z przelewem wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 194 u.f.i. wynika, że księgi rachunkowe funduszu sekurytyzacyjnego, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu i opatrzone pieczęcią towarzystwa zarządzającego funduszem sekurytyzacyjnym oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia zawierające zobowiązania, zwolnienie z zobowiązań, zrzeczenie się praw lub pokwitowanie odbioru należności stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i rejestrach publicznych, przy czym w postępowaniu cywilnym wymienione dokumenty nie mają mocy prawnej dokumentów urzędowych. Z kolei art. 195 ust. 1 u.f.i. stanowi m.in., że w przypadku nabycia przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, sąd prowadzący księgę wieczystą, na wniosek funduszu o wpis zmiany dotychczasowego wierzyciela, dokonuje wpisu w księdze wieczystej o zmianie wierzyciela, na rzecz którego była ustanowiona hipoteka, przy czym wpis ten następuje na podstawie dołączonego do wniosku wyciągu z ksiąg rachunkowych spełniającego warunki wskazane w art. 194, potwierdzającego nabycie przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Powołane przepisy regulują podstawę wpisu w księdze wieczystej, czyniąc tą podstawą dokumenty w innej formie niż wskazana w art. 31 ust. 1 *in principio* ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.; dalej jako u.k.w.h.). Stanowią też odstępstwo od art. 32 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h. w zakresie pochodzenia i treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. O ile bowiem art. 32 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h. podstawą wpisu przeniesienia hipoteki czyni dokument pochodzący od zbywcy wierzytelności, obejmujący jego zgodę na wpis, to art. 195 u.f.i. podstawą taką czyni dokument pochodzący od nabywcy wierzytelności.

Skarżący wyrażając wątpliwość czy wniosek o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego, w związku z nabyciem przez fundusz wierzytelności bankowej, może zostać uwzględniany skoro do wniosku nie dołączono pisemnego oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej obejmującego jego zgodę na zmianę wierzyciela, zakłada, że norma art. 195 u.f.i. nie wyczerpuje całej zarysowanej w sprawie problematyki związanej z dokumentami stanowiącymi podstawę

wpisu przeniesienia hipoteki bankowej w następstwie przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. W ocenie skarżącego, uregulowanie objęte art. 95 ust. 4 i 5 pr. bank. wskazuje, że w razie przelewu wierzytelności bankowej, w każdym wypadku, a więc również w razie przelewu takiej wierzytelności przez bank na fundusz sekurytyzacyjny, aktualizuje się potrzeba uzyskania zgody właściciela nieruchomości na wpis w księdze wieczystej nowego wierzyciela. Stanowisko skarżącego nawiązuje do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia 20 maja 2009 r. I CZ 22/09, z dnia 6 listopada 2009 r. I CZ 59/09 i I CZ 60/09, z dnia 23 czerwca 2010 r. II CSK 20/10, z dnia 20 listopada 2014 r. V CSK 21/14, że z zawartego w ust. 5 art. 95 pr. bank. odesłania do ustępu 4 tego artykułu wynika, iż zgodę na zmianę wierzyciela i wpis tej zmiany w księdze wieczystej, w następstwie przeniesienia hipoteki związanej ze zbyciem wierzytelności bankowej, wyraża właściciel nieruchomości obciążonej.

Sąd Najwyższy w składzie orzekającym nie podziela poglądu wypowiedzianego w wyżej powołanych orzeczeniach, oceniając dokonaną w nich taką wykładnię art. 95 jako nietrafną.

Artykuł 95 pr. bank. w ust. 1 stanowi, że: 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. W ust. 1a stanowi, że: moc prawna dokumentów urzędowych, o której mowa w ust. 1, nie obowiązuje w odniesieniu do dokumentów wymienionych w tym przepisie w postępowaniu cywilnym. W ust. 2, że: czynność bankowa lub czynność zabezpieczająca wierzytelność banku stwierdzona dokumentem, o którym mowa w ust. 1, ma datę pewną od daty tego dokumentu. Z kolei w ust. 3 stanowi, że: 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. Następnie, ust. 4 tego artykułu stanowi, że: 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, a ust. 5, że: 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.

Ustępy 2, 3, 4 i 5 tego artykułu zostały dodane w związku z nowelizacją prawa bankowego, z dniem 1 maja 2004 r. (Dz.U. z 2004 r., Nr 91, poz. 870).

Przypomnieć należy, że w okresie od 1 lipca 2004 r. do 13 stycznia 2009 r. w prawie bankowym - jako wyjątek od zasady z art. 509 k.c., że wierzyciel może przenieść wierzytelność na osobę trzecią bez zgody dłużnika - obowiązywał art. 92 c wprowadzony do tej ustawy ustawą z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych, w związku z jej wejściem w życie; został uchylony ustawą z dnia 4 września 2008 r. o zmianie ustawy o funduszach inwestycyjnych, ustawy - Prawo bankowe oraz ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U. z 2008 r., Nr 231, poz. 1546). Przepis ten m.in. stanowił, że przelew wierzytelności banku na towarzystwo funduszy inwestycyjnych tworzące fundusz sekurytyzacyjny albo na fundusz sekurytyzacyjny wymaga uzyskania przez bank zgody dłużnika banku, będącego stroną czynności dokonanej z bankiem, jak również zgody dłużnika z tytułu zabezpieczenia wierzytelności banku wynikającej z dokonanej czynności oraz złożenia przez dłużnika oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego, który nabędzie wierzytelność. Zgoda i oświadczenie powinny być wyrażone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Obowiązek uzyskania przez bank, w formy pisemnej pod rygorem nieważności, zgody dłużnika tak osobistego jak i rzeczowego na przelew wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipotecznie niewątpliwie wynikający z art. 92c pr. bank. funkcjonował więc w porządku prawnym przez bez mała pięć

lat równolegle z uregulowaniem wynikającym z art. 95 ust. 4 i 5 tego prawa, z brzmienia którego skarżący obecnie wyprowadza wniosek o istnieniu czy też trwaniu nadal takiego obowiązku. Mając na uwadze racjonalność ustawodawcy należy wykluczyć, aby w jednym akcie prawnym, dwukrotnie, w taki sam w istocie sposób uregulowano tę samą materię, zważywszy, że przy koncepcji skarżącego, ochrona dłużnika rzeczowego w razie przelewu takiej wierzytelności na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego, polegająca na potrzebie uzyskania jego zgody na przelew (z uwzględnieniem treści art. 79 ust. 1 u.k.w.h., o czym szerzej niżej), już wynikałaby z art. 95 ust. 4 i 5 ustawy. Zwrócić też należy uwagę, że pogląd o braku - po uchyleniu art. 92c - wymogu uzyskania zgody dłużnika, jako warunku skuteczności przelewu wierzytelności banku na fundusz sekurytyzacyjny, Sąd Najwyższy wyraził już w wielu orzeczeniach (por. wyrok z dnia 13 maja 2010 r., IV CSK 558/09, OSNC z 2010 r., z. 12, poz. 168; postanowienie z dnia 12 stycznia 2011 r., I CSK 118/10; wyrok z dnia 13 października 2011 r., V CSK 465/10; wyrok z dnia 22 września 2011 r., V CSK 472/10; wyrok z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 345/11; postanowienie z dnia 7 listopada 2014 r. IV CSK 103/14 - nie publ.; postanowienie z dnia 7 listopada 2014 r. IV CSK 131/14, OSP z 2015 r. nr 11, poz.106; postanowienie z dnia 25 kwietnia 2017 r. V CSK 503/16 - nie publ.). Tę linię orzeczniczą należy uznać za ugruntowaną i skład orzekający ją aprobuje.

Niezależnie więc od tego, że uchylenie art. 92c pr. bank. powinno być dostatecznym argumentem dla przyjęcia, że dokonany po 13 stycznia 2009 r. przelew na fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipotecznie nie wymaga zgody dłużnika, zauważa się, że analiza art. 95 prawa 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 uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2007 r. III CZP 50/07 (OSNC z 2008 r., z. 7 - 8, poz. 83) wyrażono pogląd, że art. 95 pr. bank. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Sąd Najwyższy rozstrzygnął zatem o relacji tego przepisu do przepisu u.k.w.h. dotyczącego formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu do księgi wieczystej, trafnie nie

dostrzegając istnienia w uregulowaniu objętym art. 95 pr. bank. innych unormowań materialnoprawnych. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy, odwołując się do uzasadnienia rządowego projektu ustawy nowelizującej z dniem 1 maja 2014 r. prawo bankowe, w tym art. 95 tego prawa m.in. przez zmianę i dodanie ustępów 2 - 5 wskazał, że w ustępie 4 art. 95 ustawodawcy chodziło o formę oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki. Ustawodawca odstępując o przewidzianej w art. 245 § 2 zd. 2 k.c. formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości ustanawiającego ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki, przez wprowadzenie dla tego oświadczenia formy pisemnej, pod rygorem nieważności, chciał odformalizować tryb ustanowienia tzw. hipoteki bankowej. Sąd Najwyższy zwrócił przy tym uwagę na podstawowe znaczenie wykładni językowej dla objaśniania sensu przepisów prawa, wskazując, że odstępstwo od jasnego i oczywistego sensu przepisów wyznaczanego jego jednoznacznym brzmieniem mogą uzasadniać tylko szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne i ekonomiczne, a jeśli takie nie zachodzą, należy oprzeć się na wykładni językowej. Zważywszy, że od podjęcia wskazanej uchwały treść przepisu nie uległa zmianie i nie ma podstaw ani prawnych ani aksjologicznych ani teleologicznych, aby art. 95 pr. bank. rozumieć inaczej niż wynika to z jego treści, konsekwentnie przyjąć trzeba, że art. 95 ust. 4 pr. bank. czyniąc wyjątek od art. 245 § 2 zd. 2 k.c., reguluje tylko formę oświadczenia właściciela nieruchomości ustanawiającego na tej nieruchomości hipotekę.

Przewidziany w art. 95 pr. bank. sposób ustanowienia hipoteki bankowej ma zastosowanie do obciążenia nią każdego prawa określonego w art. 65 u.k.w.h., a więc użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. Zgodnie zatem z art. 95 ust. 5 w związku z ust. 4 również i w tych przypadkach do ustanowienia hipoteki na tych prawach potrzebne jest oświadczenie uprawnionego z tych praw, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Z ust. 5 art. 95 wynika też, że ust. 1 - 4 tego artykułu stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki. Z art. 248 § 1 k.c. wynika, że do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było

ujawnione w księdze wieczystej potrzebny jest wpis do tej księgi; ponadto, zgodnie z paragrafem drugim tego artykułu, jeżeli zmiana treści prawa dotyczy praw osoby trzeciej, do zmiany potrzebna jest zgoda tej osoby. Odpowiednie zatem stosowanie ust. 1 - 4 art. 95 pr. bank. przy dokonywaniu zmiany treści hipoteki oznacza, że właściciel nieruchomości obciążonej może swoje oświadczenie złożyć w formie wskazanej w ust. 4 art. 95 czyli w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, a nie w formie przewidzianej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h.

Nie budzi też wątpliwości, że do ustanowienia hipoteki na wierzytelności hipotecznej wymagana jest umowa pomiędzy wierzycielem hipotecznym, który dokonuje obciążenia, a osobą, której przysługuje wierzytelność mająca zostać zabezpieczona, przy czym ust. 4 art. 95 pr. bank. wskazuje formę oświadczenia wierzyciela hipotecznego. Brak jest podstaw do wnioskowania, że z przepisu wynika potrzeba uzyskania, dla ważności czy też skuteczności takiej czynności, zgody właściciela nieruchomości obciążonej.

Odpowiednie stosowanie ustępu 4 do zdarzeń prawnych wymienionych w ustępie 5 art. 95 pr. bank. odnosi się więc do oznaczenia, odpowiednio, podmiotu, który składa oświadczenie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności i w konsekwencji odnosi się również do treści tego oświadczenia skoro treść ta zależy od tego jakie prawo ma być lub było obciążone hipoteką. Transpozycja zatem przepisu prowadzi do wniosku, że oświadczenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności, składają: przy ustanawianiu hipoteki na nieruchomości - właściciel nieruchomości, przy ustanawianiu hipoteki na użytkowaniu wieczystym - użytkownik wieczysty, przy ustanawianiu hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu - uprawniony z tego prawa, przy zmianie treści hipoteki - właściciel rzeczy obciążonej, przy ustanawianiu hipoteki na wierzytelności hipotecznej - jej wierzyciel.

Analogiczna sytuacja występuje w razie przelewu wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości. Stronami umowy przelewu jej zawarcie nie wymaga zgody dłużnika - (art. 509 k.c.), są cedent i cesjonariusz. Skutki umowy przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie w odniesieniu do hipoteki reguluje art. 79 ust. 1 u.k.w.h. Po nowelizacji ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o

zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r., Nr 131, poz. 1075), obowiązującą od 20 lutego 2011 r., przepis ten uzyskał nowe brzmienie, z którego wynika, że w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej; do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Podzielić należy pogląd wypowiedziany w doktrynie, że obecnie, po zmianie stanu prawnego, przejście hipoteki na cesjonariusza jest ustawowym skutkiem zawarcia umowy przelewu. Nie następuje, więc przeniesienie hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego, hipoteka nie jest tu przedmiotem obrotu, w związku z czym art. 245¹ k.c. nie ma zastosowania. Cesjonariusz nabywa hipotekę w następstwie przelewu wierzytelności. 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 wpisu do księgi wieczystej. Można zatem przyjąć, że wynikający z art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. konstytutywny skutek wpisu w księdze wieczystej dotyczy przelewu i wpis jest przesłanką nabycia wierzytelności, a więc wierzytelność wraz z hipoteką przejdzie do majątku nabywcy po dokonaniu konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej (z zastrzeżeniem art. 83¹ u.k.w.h.). Tak więc, dokonując w dziale IV księgi wieczystej wpisu, polegającego na wykreśleniu dotychczasowego wierzyciela i wpisaniu w jego miejsce nowego, ujawniamy w istocie nabywcę wierzytelności.

Zważywszy, że z art. 32 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h., wynika, iż wpis przeniesienia hipoteki następuje na podstawie oświadczenia tego podmiotu, którego prawo ma być tym wpisem dotknięte oraz uwzględniając treść art. 79 ust. 1 u.k.w.h., stwierdzić trzeba, że wpisem dotknięte będzie prawo zbywcy wierzytelności, czyli cedenta i tej konstrukcji nie ma miejsca na wyrażanie przez właściciela nieruchomości obciążonej zgody na wpis przelewu wierzytelności (*verba legis*: przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej). Odpowiednie stosowanie ust. 4 art. 95 pr. bank. do ujawnienia w księdze wieczystej przeniesienia hipoteki w związku z umową przelewu (art. 95 ust. 5) oznacza więc, że oświadczenie obejmujące zgodę na wpis w księdze wieczystej cesjonariusza ma złożyć cedent czyli bank, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Reasumując, wykładnia art. 95 pr. bank. nie uzasadnia przyjęcia, że z ust. 5 w związku z ust. 4 tego artykułu wynika obowiązek uzyskania zgody właściciela nieruchomości na wpis w księdze wieczystej przelewu wierzytelności hipotecznej; z treści tych przepisów wynika, że do ujawnienia (wpisu) przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej, (czyli zgodnie z art. 79 u.k.w.h. do wpisu przelewu wierzytelności hipotecznej) wymagane jest złożenie przez zbywcę (bank) oświadczenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a wykazanie przeniesienia wierzytelności może nastąpić na podstawie dokumentu określonego w ust. 1 tego artykułu.

Odstępstwo od zasady wynikającej z art. 32 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h. przewiduje art. 195 ust. 1 u.f.i. stanowiąc, że podstawą wpisu jest dokument pochodzący od nabywcy (cesjonariusza). Jednocześnie art. 195 ust. 1 u.f.i. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w zakresie podstawy wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2017 r. V CSK 503/16 – nie publ.). Załączone do wniosku dokumenty w postaci wyciągu z ksiąg rachunkowych wnioskodawcy, jako funduszu sekurytyzacyjnego były wystarczające dla dokonania żadanego wpisu w granicach złożonego wniosku.

Nietrafne są zarzuty z procesowej podstawy skargi kasacyjnej naruszenia art. 626² § 3 k.p.c. w związku z art. 95 ust. 4 i 5 pr. bank. przez zaniechanie ustalenia, że wnioskodawca nie dołączył do wniosku dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w postaci oświadczenia właściciela nieruchomości obejmującego jego zgodę na zmianę wierzyciela w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oraz naruszenia art. 626⁸ § 1 i 2 w związku z art. 626⁹ k.p.c. przez zaniechanie oddalenia wniosku z uwagi na brak oświadczenia, o którym mowa. Jak wykazano, wpis w księdze wieczystej przeniesienia hipoteki w związku z przelewem wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipotecznie, nie wymaga zgody właściciela nieruchomości obciążonej, a podstawą wpisu przy przelewie takiej wierzytelności na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego jest wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu, zgodnie z art. 195 ust. 1 u.f.i.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3

k.p.c. w związku z § 5 pkt 5 i w związku z §10 ust. 4 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 265).

kc

aj