



Sygn. akt IV CSK 537/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorczyk

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu
Inwestycyjnego Zamkniętego w W.

przeciwko M. K. i M. K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 lutego 2020 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 24 stycznia 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok w pkt. I (pierwszym), II (drugim), III (trzecim) i IV (czwartym) w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 213 493,04 zł (dwieście trzynaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy zł 04/100) z zastrzeżeniem ograniczenia odpowiedzialności pozwanej do przysługującego jej prawa własności nieruchomości położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w G. III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz orzekającym o kosztach postępowania i w

tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 24 stycznia 2018 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 16 września 2016 r. i oddalił powództwo (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W. przeciwko M. K., jako dłużniczce hipotecznej.

Sąd ustalił, że z wniosku wierzyciela pierwotnego w dniu 6 września 2010 r. została wpisana w dziale IV księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości stanowiącej własność pozwanej hipoteka zwykła. W dniu 31 marca 2014 r. wierzyciel pierwotny zawarł z powodem umowę cesji wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką. W postępowaniu o wpis zmiany w dziale IV sąd wieczystoksięgowy uwzględnił wniosek powoda (cesjonariusza), i ujawnił jego, jako wierzyciela hipotecznego.

Sąd uznał, że w sprawie nie ma zastosowania domniemanie wynikające z art. 71 u.k.w.h. obowiązującego do dnia 20 lutego 2011 r. (art. 10 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 131, poz. 1075), gdyż ujawnienie powoda, jako wierzyciela hipotecznego nastąpiło po tej dacie. W rezultacie powód nie wykazał wysokości dochodzonego roszczenia, a tym samym jego zasadności.

Skarga kasacyjna powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego zmieniającego wyrok Sądu I instancji poprzez oddalenie powództwa co do kwoty 213493,04 zł - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 234, 328 § 2 k.p.c., art. 6 k.c., art. 71, 77, 79 u.k.w.h. i zmierza do uchylenia tego wyroku w zaskarżonym zakresie oraz przekazania w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podług wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych w dniu 6 września 2010 r. została wpisana w dziale IV księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości stanowiącej własność pozwanej hipoteka zwykła. Przez późniejsze ujawnienie powoda jako wierzyciela hipotecznego w tej księdze, wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, hipoteka ta nie uległa zmianie na nowy typ hipoteki (art. 68 u.k.w.h. w obecnym brzmieniu), wprowadzonej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dla którego wzorem stała się konstrukcja hipoteki kaucyjnej. Ujawnienie powoda nastąpiło bowiem na skutek przelewu wierzytelności hipotecznej ze skutkiem prawnym przewidzianym w art. 79 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym w przypadku przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, o ile ustawa nie stanowi inaczej. Zasadnie przeto zarzuca skarżący, że w przypadku nabycia wierzytelności od poprzedniego wierzyciela hipotecznego mamy do czynienia z przejściem hipoteki, a nie jej ustanowieniem, co zostało wprost wyartykułowane w art. 79 ust. 1 u.k.w.h.

Normatywną podstawą oceny hipotek zwykłych wpisanych przed dniem 20 lutego 2011 r. są przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 lutego 2011 r. Wynika to jasno z treści art. 10 ust. 2 powołanej ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw. Istota regulacji zawartej w tym przepisie polega na rozciągnięciu granic czasowych obowiązywania starych przepisów dotyczących hipotek zwykłych, mimo utraty przez nie mocy z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r., w odniesieniu do już powstałych hipotek.

Hipoteka zwykła służyła wyłącznie zabezpieczeniu oznaczonej wierzytelności. Tylko wówczas można było wierzytelność zabezpieczyć tą hipoteką, jeżeli wierzytelność ta istniała oraz miała określoną wysokość.

Skoro do hipotek zwykłych stosuje się przepisy dotychczasowe, to tym samym hipoteka zwykła wpisana przed dniem 20 lutego 2011 r. korzysta z domniemania istnienia prawa wynikającego z wpisu hipoteki, które obejmuje, jeśli chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką (art. 71 u.k.w.h. sprzed uchylecia).

Trafny jest zatem zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem art. 234 k.p.c. w kwestii pominięcia domniemań prawnych wynikających z księgi wieczystej, a jednocześnie nie było przeprowadzone żadne postępowanie mające na celu obalenie tych domniemań. W szczególności chodzi o podniesione w skardze domniemanie wynikające z art. 71 u.k.w.h. sprzed uchylenia, dotyczące istnienia prawa wynikającego z wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Obejmuje to w czasie, którego dotyczy sprawa wierzytelności hipotecznej wynikającej z hipoteki zwykłej. Nie został również uwzględniony art. 79 w związku z art. 3 u.k.w.h. odnośnie do tego, że z przelewem wierzytelności na nabywcę przechodzi też hipoteka i domniemywa się jej istnienie jako prawa ujawnionego w księdze wieczystej.

Zgodzić należy się ze stanowiskiem doktryny, że wpis hipoteki zwykłej stanowi dla wierzyciela hipotecznego wystarczającą legitymację do dochodzenia roszczenia oraz do dowiedzenia istnienia wierzytelności. Obalenie domniemania należy do dłużnika - pozwanej w sprawie, która powinna wykazać inicjatywę pod tym względem.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.