

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Pabianicach, w sprawie Dz. kw 778/16, KW nr (...), oddalił wniosek Banku (...) w W. o zmianę wpisu hipoteki.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to: art. 518 § 1 k.c. oraz art. 509 § 2 k.c. poprzez ich błędną interpretację i niezastosowanie w sytuacji, gdy wobec zaspokojenia przez wnioskodawcę wierzyciela hipotecznego (Banku Spółdzielczego Towarzystwa (...)-CO Bank w P. z siedzibą w P.) wnioskodawca wstąpił w prawa zaspokojonego wierzyciela, a skutkiem tego nabył również prawo akcesoryjne w postaci hipoteki do wysokości dokonanej zapłaty,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 626<sup>9</sup> k.p.c., poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy istnieją podstawy do ujawnienia wnioskodawcy jako wierzyciela hipotecznego, a przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty (w szczególności Oświadczenie złożone przez Bank Spółdzielczy Towarzystwo (...)-CO Bank, w trybie art. 95 ustawy Prawo bankowe i wyciąg z ksiąg Banku (...)) spełniają wszystkie wymogi co do formy i treści, tym samym mogą stanowić podstawę do wpisu.

W rozwinięciu ostatniego zarzutu apelant wskazał również na naruszenie art. 95 ustawy Prawo bankowe w zw. z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich niezastosowanie, jednakże nie wskazał na czym naruszenie to polegać miało. W uzasadnieniu wywiedzionego środka zaskarżenia apelant nie rozwinął powyższej kwestii.

Skarżący wniósł o "uwzględnienie apelacji w całości i zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku Banku w całości i dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy z dnia".

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania J. O. wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania zwrotu kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja nie jest zasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Wszystkie zarzuty podniesione w apelacji uznać należało za nietrafne.

Uznając ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym za prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu naruszenia prawa procesowego. Apelacja wskazuje na naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c., który stanowi, że sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. W przepisie tym ustawodawca określił skutki złożenia bezzasadnego wniosku albo wniosku, którego uwzględnienie napotyka przeszkody. W piśmiennictwie bezzasadność wniosku w postępowaniu wieczysto księgowym określa się mianem przeszkody materialnoprawnej (zob. np. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, pod red. Andrzeja Zielińskiego, wydanie z 2016 roku, opublikowane w Legalis – system informacji prawnej). Mając na uwadze, że przepis ten stanowi podstawę prawną do wydania orzeczenia o charakterze negatywnym, co w niniejszej sprawie nastąpiło z braku podstaw materialnoprawnych dla uwzględnienia żądania wnioskodawcy, toteż zarzut ten stanowi w istocie zarzut nietrafnego zastosowania przepisów materialnoprawnych, które w ocenie skarżącego uzasadniały dokonanie wpisu zgodnie z przedmiotowym wnioskiem. Lektura uzasadnienia wywiedzionego środka zaskarżenia wskazuje, że apelant w ogóle nie uzasadnił tej podstawy odwoławczej. Ustawa wymaga od podmiotów kwalifikowanych, w tym profesjonalnych pełnomocników, uzasadnienia środka odwoławczego. Jako że wymaganie

to, określone przez art. 368 § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., nie może być rozumiane w sensie czysto formalnym, to stwierdzić należy, że nie spełnia wymagań ustawowych samo tylko wyodrębnienie uzasadnienia środka odwoławczego w odrębną jednostkę redakcyjną pisma procesowego. Rzecz w tym, by autor tego środka odwoławczego rzeczowo uzasadnił podniesiony w nim zarzut. Mając na uwadze, że wywód apelacji tyczy się głównie kwestii materialnoprawnych, stąd też kontrola instancyjna winna tyczyć się tych właśnie kwestii.

Skarżący podniósł, że Sąd I instancji dopuścił się obrazy art. 518 § 1 k.c. i art. 509 § 2 k.c. Nie ulega wątpliwości, że wnioskodawca częściowo spłacił cudzy dług, nabywając wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). Wierzyciel - Bank Spółdzielczy Towarzystwa (...) - CO Bank w P. z siedzibą w P. został zaspokojony przez wnioskodawcę jedynie w części, zatem do rozstrzygnięcia pozostaje zakres wstąpienia przez wnioskodawcę w prawa nie w pełni zaspokojonego wierzyciela. Ażeby zidentyfikować skutek subrogacji ustawowej odnieść się należy łącznie do przepisów art. 509 § 2 k.c. oraz art. 513 § 3 k.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1998 r., II CKN 864/97, lex/el). Słusznie Sąd I instancji podniósł, że do skutków wstąpienia ex lege w prawa zaspokojonego wierzyciela stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące przelewu wierzytelności. Oznacza to również, że w niniejszej sprawie odpowiednie zastosowanie znajduje art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. - Dz. U. z 2016 r., poz. 790 z późn. zm.), który stanowi, 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. Zatem hipoteka - jako prawo akcesoryjne - dzieli losy zabezpieczonej wierzytelności. W razie przelewu wierzytelności hipoteka ex lege przechodzi na cesjonariusza. Inaczej rzecz się ma w przypadku przejścia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w przypadku subrogacji ustawowej.

W realiach niniejszej sprawy wskazać należy, że wraz z nabyciem wierzytelności przez wnioskodawcę przeszły na niego związane z tą wierzytelnością prawa, zgodnie z art. 509 § 2 k.c. Rozważenia wymaga jednak podstawa prawna wedle której na osobę trzecią przechodzi hipoteka. Zgodnie z tytułem oddziału 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece („Przeniesienie wierzytelności hipotecznej”) przepisy art. 79-83<sup>1</sup> normują skutki przejścia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na inną osobę na podstawie czynności prawnej. Przepisy te nie mają bezpośredniego zastosowania do przejścia wierzytelności, wraz z hipoteką, z mocy prawa (np. poprzez subrogację ustawową) lub na podstawie zdarzenia innego niż czynność prawna. W ocenie Sądu Okręgowego przepisy te należy jednak stosować odpowiednio, wobec ewidentnej luki w prawie. Tym samym w zakresie hipoteki skutki subrogacji ustawowej określa art. 79 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który zgodnie z regułą *lex specialis derogat legi generali* wyłącza stosowanie art. 509 § 2 k.c. co do przejścia hipoteki. Tym samym do przejścia hipoteki na rzecz wnioskodawcy niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, który w takim wypadku ma charakter konstytutywny. Nie znajdują uzasadnienia w obowiązującym stanie prawnym twierdzenia skarżącego, że w takiej sytuacji wpis przejścia wierzytelności hipotecznej ma charakter deklaratoryjny, bowiem takiej wykładni sprzeciwia się brzmienie art. 79 ust. 1 zd. drugie ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ponadto Sąd Najwyższy, w wyroku z dnia 1 czerwca 2011 roku, II CSK 548/10, przyjął że warunkiem uzyskania hipoteki przez osobę trzecią, spłacającą wierzyciela, jest dopełnienie wymagań niezbędnych do jej przejścia, wobec czego niezbędny jest zatem wpis hipoteki do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny.

Wpisaniu hipoteki zgodnie z wnioskiem sprzeciwia się brzmienie art. 518 § 3 k.c., albowiem dotychczasowemu wierzycielowi przysługuje co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzytelnością, która przeszła na osobę trzecią wskutek zapłaty częściowej. W części niezaspokojonej wierzycielowi przysługuje prawo pierwszeństwa, zaś zmiana wpisu hipoteki w księdze wieczystej pierwszeństwo to unicestwi. Owszem, w przypadku częściowej spłaty wierzytelności hipoteka potencjalnie może ulec podziałowi. Jednakże hipoteka w części, jaka przysługuje dotychczasowemu wierzycielowi, ma pierwszeństwo przed hipoteką w części, jaką nabyła osoba dokonująca spłaty zabezpieczonej wierzytelności (nowy wierzyciel), chyba że strony postanowiły odmiennie. Oświadczenie banku, o którym będzie mowa poniżej, nie przesądza, że pomiędzy stronami zawarte zostało właśnie takie porozumienie.

Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę aprobuje wypowiedziany w piśmiennictwie pogląd, że jeżeli na podstawie przesłanek określonych w art. 79<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie można ustalić sposobu podziału hipoteki, trzeba uznać, że hipoteka nie może przejść na nowego wierzyciela nawet w części (tak: T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, lex/el). W ocenie Sądu taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie, na co słusznie uwagę zwrócił Sąd Rejonowy, albowiem dotychczasowemu wierzycielowi przysługuje roszczenie mające za przedmiot kwotę niespłaconego kapitału głównego oraz odsetki, zaś hipotek zabezpiecza roszczenie o świadczenie główne oraz uboczne, w tym odsetki. Zatem z braku stosownych dokumentów nie jest możliwe precyzyjne określenie zakresu podziału hipoteki, co samo w sobie uniemożliwia stosowny wpis w księdze wieczystej.

Dotychczasowy wierzyciel i nowy wierzyciel mogą jednak zawrzeć odrębną umowę w sprawie przeniesienia całkowicie lub częściowo hipoteki na nowego wierzyciela, na którego ma przejść - na odmiennej podstawie niż czynność prawna - zabezpieczona wierzytelność lub jej część. Zgodnie z art. 245<sup>1</sup> k.c. w takim wypadku przeniesienie hipoteki wymaga konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej.

Skarżący nie przedstawił żadnej argumentacji wskazującej w jaki sposób, przy dokonaniu wpisu zgodnie z wnioskiem, zabezpieczony pozostanie interes dotychczasowego wierzyciela hipotecznego, skoro nie został on zaspokojony w całości przez wnioskodawcę oraz dłużnika.

Zwrócić też należy uwagę, że mechanizm wpisu konstytutywnego sprawia, że - w pewnej mierze - poza kontrolą dotychczasowego wierzyciela oraz osoby trzeciej, która spłaca cudzy dług z tytułu poręczenia pozostaje to, czy i kiedy cesjonariusz nabędzie wierzytelność hipoteczną. Aby zneutralizować negatywne skutki tego stanu rzeczy, podmioty te mogą zawrzeć dodatkowe postanowienia dotyczące np. odsetek, zwrotu pobranych spłat wierzytelności, zasad dochodzenia wierzytelności.

W wywiedzionym środku zaskarżenia autor przedstawił szeroki wywód odnośnie tego jak należy tłumaczyć oświadczenie banku, które zostało załączone do akt niniejszej sprawy. Jednakże oświadczenie to w żadnej mierze nie oznacza, że dotychczasowy wierzyciel zrzekł się pierwszeństwa w zaspokajaniu swojego roszczenia, co w praktyce oznacza możliwość egzekucji z zabezpieczonej hipoteką nieruchomości. Co prawda w oświadczeniu banku znalazło się stwierdzenie, że wnioskodawcy oraz wierzycielowi przysługuje "prawo równego pierwszeństwa w zaspokajaniu", jednakże oświadczenia takie nie można interpretować rozszerzająco, że wierzyciel wyrażą zgodę na ustąpienie, i to w całości, z dotychczasowego zabezpieczenia hipotecznego. Ponadto z oświadczenia tego nie sposób wywieść zakresu w jakim hipoteka miała by ulec podziałowi.

W uzasadnieniu wywiedzonego środka zaskarżenia skarżący lakonicznie wskazał, że również w oparciu o art. 97 ustawy o księgach wieczystych i hipotece żądanie wnioskodawcy jest uzasadnione. Z taka tezą nie sposób się zgodzić. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli dłużnikowi osobistemu, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, przysługuje roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości obciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka przechodzi na dłużnika aż do wysokości przysługującego mu roszczenia. Jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony tylko w części, przysługuje mu co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką dłużnika osobistego. Trafnie Sąd a quo wskazał, że powyższy przepis nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem wnioskodawcy nie przysługuje zwrotne roszczenie przeciwko

W świetle powyższych argumentów wskazać należy, że przedmiotowy wniosek nie może zostać uwzględniony choćby częściowo.

Mając na uwadze, że podniesione w apelacji zarzuty okazały się bezzasadne, w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację należało oddalić w całości.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., albowiem brak było podstaw, ażeby odejść od generalnej reguły, zwłaszcza, iż interesy uczestników postępowania nie były sprzeczne, zaś ich stopień zainteresowania w rozstrzygnięciu sprawy był równy, co wprost wynika z charakteru postępowania wieczystoksięgowego.