

Sygn. akt III Ca 1807/15

POSTANOWIENIE

Dnia 29 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędziowie SO Marcin Rak

SR (del.) Roman Troll

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2015 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przy udziale J. W. (1), B. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. i Gminy H.

o wpis zmiany wierzyciela we wpisie hipoteki

na skutek apelacji uczestnika postępowania J. W. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 30 czerwca 2015r., sygn. akt Dz. Kw. 8585/15

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić zaskarżony wpis zmiany wierzyciela we wpisie hipoteki dokonany przez referendarza w dniu 28 lipca 2014r., za Dz. Kw. 6812/14 i oddalić wniosek.

SSR (del.) Roman Troll SSO Gabriela Sobczyk SSO Marcin Rak

UZASADNIENIE

Wnioskodawca domagał się dokonania zmiany wierzyciela hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 300 000 zł z wpisanego B. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. na (...) spółkę z o.o. w P.. W uzasadnieniu żądania zgłoszonego wniosku wnioskodawca wskazał, że dotychczasowy wierzyciel hipoteczny zbył na rzecz wnioskodawcy wierzytelność z tytułu umowy kredytu z 22 stycznia 2004r. udzielonego Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowo Handlowemu (...) spółce z o.o w W.. Do wniosku dołączono umowę przelewu wierzytelności z dnia 12 czerwca 2014r.

Postanowieniem z dnia 31 października 2014r. Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim utrzymał w mocy zgodny z wnioskiem wpis dokonany przez referendarza sądowego w dniu 28 lipca 2014r. w księdze wieczystej (...) na wniosek z dnia 3 lipca 2014r. (Dz. Kw GL1W/00006812/14).

W skardze na wpis referendarza sądowego uczestnik postępowania J. W. (1) wskazał na wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach w sprawie II C 225/10, którego kserokopię dołączył do skargi. Wniósł o uchylenie wpisu w całości o oddalenie bądź odrzucenie wniosku.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę po raz pierwszy ustalił, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w R., jako właściciel wpisany jest w niej Skarb Państwa, a jako użytkownicy wieczyści J. W. (1) i Gmina H. po 1/2 części. W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 300 000 zł na rzecz B. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. na zabezpieczenie wierzytelności mogących powstać z tytułu udzielonego w dniu 22 stycznia 2004r. kredytu w formie linii odnawialnej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo Handlowe (...) w W.. Wpisu hipoteki dokonano na podstawie aktu ustanowienia hipoteki z 22 stycznia 2004r. rep. A nr (...)notariusza w W. Z. C., oświadczenia (...) Banku (...) SA z 22 stycznia 2004r. o udzieleniu kredytu i wyciągu z ksiąg rachunkowych nr 92/ (...) z 19 czerwca 2008r. Funduszu Sekurytyzacyjnego. Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 12 czerwca 2014r. pomiędzy B. Niestandaryzowanym Sekurytyzacyjnym Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym w W. jako cedentem oraz (...) sp. z o.o. w P. jako cesjonariuszem zawarta została umowa przelewu wierzytelności na podstawie której cedent zbył za cenę 50 000 zł przysługującą mu wobec Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo Handlowego (...) spółce z o.o w W. wierzytelność wynikającą z umowy nr (...) o kredyt zlotowy w formie linii odnawialnej z dnia 22 stycznia 2004r. wraz z zabezpieczającą tę wierzytelność hipoteką kwocie 300 000 zł wpisaną w księdze wieczystej (...). Zbycie wierzytelności nastąpiło pod warunkiem zapłaty w całości jednorazowo w terminie ceny (§ 3 umowy). Zapłata ceny nastąpiła w dniu 17 czerwca 2014r. przelewem bankowym(k. 438).

Sąd Rejonowy powołał treść art. 509§1kc. Wskazał, że umowa przelewu została sporządzona w formie wymaganej przez art. 31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, tj. z podpisami notarialnie poświadczonymi. Wnioskodawca za pomocą odpowiednich dokumentów wykazał, że przysługuje mu wierzytelność zabezpieczona hipoteką, a więc również zabezpieczająca ją hipoteka, albowiem zgodnie z art. 79 ustawy o księgach wieczystych w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka. W tej sytuacji należało zaskarżony wpis referendarza utrzymać z mocy. Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że spory dotyczące istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie mogą być przedmiotem postępowania wieczystoksięgowego. Ewentualne spory mogą być rozpatrywane w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Sąd Rejonowy wskazał, że przedłożenie przez skarżącego kserokopii wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodek (...) w R. w sprawie II C 225/10 nie wpływa na rozstrzygnięcie w tej sprawie. Zauważył, że z treści tego dokumentu nie wynika, jakiej wierzytelności dotyczyło postępowanie, które toczyło się z powództwa B. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. przeciwko J. W. (1), czy dotyczyło ono cedowanej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w w/w księdze wieczystej. Także podnoszona w skardze okoliczność, że dłużnik nie został zawiadomiony o przelewie nie powoduje nieważności umowy przelewu, a jedynie modyfikuje prawa i obowiązki dłużnika w zakresie spełnienia świadczenia. Z tych powodów, opierając się na art. 518¹§3kpc Sąd Rejonowy orzekł o utrzymaniu wpisu w mocy.

Na skutek apelacji uczestnika postępowania Sąd Okręgowy w Gliwicach uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim, uznając że Sąd Rejonowy nie zbadał sprawy prawidłowo co do istoty, bowiem pominął pełne badanie treści dołączonych do wniosku dokumentów, jak i formy w jakiej zostały one złożone. Wskazał, że z umowy przelewu wierzytelności z dnia 12 czerwca 2014r. wynika, że za obie strony działały nie wprost osoby upoważnione do reprezentacji (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w (...) sp. z o.o. w P., lecz pełnomocnicy. Sąd Rejonowy nie odniósł się do tego, czy dokonana czynność mieściła się w zakresie udzielonych tym osobom pełnomocnictw, ani do tego, w jakiej formie zostały one udzielone i co równie istotne - w jakiej formie zostały dołączone do wniosku. Wskazał, że z klauzuli poświadczenia przez notariusza wynika, że poświadczył on jedynie podpisy osób fizycznych podpisanych pod dokumentem. Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że dołączony przez wnioskodawcę wydruk dotyczący operacji bankowej (k.438) ma formę wynikającą z art. 7 ustawy prawo bankowe (formę pisemną) i podniósł, że Sąd Rejonowy również tej okoliczności nie zbadał w kontekście brzmienia art. 31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podkreślił, że ocena tego dokumentu ma istotne znaczenie dla sprawy, bowiem przelew wierzytelności dokonany został pod warunkiem zapłaty w całości, jednorazowo i w terminie przez cesjonariusza ceny, o której mowa w §4 umowy(§3ust.3 umowy).

Sąd Rejonowy zalecił, aby przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy odniósł się do wszystkich dołączonych do wniosku dokumentów, badając ich treść i formę (art. 626⁸§2kpc) i po dokonaniu tej oceny, wydał stosowne rozstrzygnięcie.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy zaskarżonym postanowieniem utrzymał w mocy wpis dokonany przez referendarza sądowego w dniu 28 lipca 2014r. w księdze wieczystej (...) na wniosek z dnia 3 lipca 2014r. (Dz. Kw. GL1W/00006812/14 oraz zasądził od J. W. (2) na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwotę 120zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy ustalił, że dla nieruchomości położonej w R. Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą KW (...), w której prawo własności wpisano na rzecz Skarbu Państwa, zaś prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności budynków na rzecz J. W. (1) i Gminy H. po 1/2. W dziale IV wpisano hipotekę umowną kaucyjną w wysokości 30000,-zł na rzecz (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego zamkniętego w W. na zabezpieczenie wierzytelności mogących powstać z tytułu kredytu z dnia 22.01.2004r., udzielonego w formie linii odnawialnej sp. z o.o. PPUH (...) z siedzibą w W.. Wpisu hipoteki dokonano na podstawie aktu ustanowienia hipoteki z dnia 22.01.2004r. rep. A (...) sporządzonego przed notariuszem Z. C. w Kancelarii Notarialnej w W., oświadczenia (...) Bank (...) SA w K. z 22.01.2004r. o udzieleniu kredytu i wyciągu z ksiąg rachunkowych nr(...) (...) z 9.06.2008r. Funduszu w/w.

Sąd rejonowy ustalił ponadto, że w dniu 12.06.2014r. (...) w W. dokonał przelewu swej wierzytelności na rzecz (...) sp. z o.o. w P., na podstawie której zbył na rzecz cesjonariusza (sp. U.) za cenę 50000,-zł przysługującą mu wobec sp. (...) wierzytelność wynikającą z umowy (...) o kredyt złotowy w formie linii odnawialnej z 22.01.2004r. wraz z zabezpieczającą tę wierzytelność hipoteką 300000,-zł wpisaną w KW. Zbycie wierzytelności nastąpiło pod warunkiem zapłaty w całości, jednorazowo i terminie ceny (§3 umowy). Zapłata nastąpiła w dniu 17.06.2014r. przelewem bankowym (przelew- k. 438).

Sąd Rejonowy w ustalonym stanie faktycznym wskazał, że zgodnie z art. 509§1 kc wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść na osobę trzecią wierzytelność (przelew), chyba że sprzeciwiłoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Zgodnie z art. 31 ust. 1 ukwł wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

Sąd Rejonowy wskazał, że z dokumentacji złożonej przez wnioskodawcę (w tym złożonej w postępowaniu ponownym w dniu 20.05.2015r.) wynika, że wszystkie konieczne dokumenty sporządzono w formie prawem wymaganej. Wnioskodawca przedłożył oryginał pełnomocnictwa notarialnego udzielonego w dniu 16.09.2011r. przez (...) Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA w W. A. M., upoważniającego tę osobę do reprezentacji Funduszu także w zakresie zawierania umów sprzedaży wierzytelności, pełny odpis (...) SA, nadto oryginał wyciągu z rejestru funduszy inwestycyjnych z 17.08.2011r. (...), z treści którego wynika upoważnienie (...) SA do reprezentacji Funduszu, oryginał pełnomocnictwa udzielonego w dniu 7.03.2011r. M. D. do reprezentacji wnioskodawcy (...) sp. z o.o. w P. m.in. przed sądami powszechnymi wszystkich instancji w dowolnych sprawach, w których spółka jest stroną bądź uczestnikiem oraz oryginał bankowego potwierdzenia dokonanej operacji z dnia 17.06.2014r. na 50.000 zł zawierający nie tylko wydruk z systemu, ale także podpisany przez dyrektora (...) Banku (...) SA i drugiego pracownika banku (data wystawienia dokumentu 1.04.2015r.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawca wykazał tym samym, że przysługuje mu wierzytelność zabezpieczona hipoteką, a więc i zabezpieczająca wierzytelność hipoteka gdyż zgodnie z art. 79 ukwł w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka,

Sąd Rejonowy wskazał, że kwestia niemożności uwzględnienia sporu dotyczącego istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w postępowaniu wieczysto księgowy, została już przesądzona. Analogicznie zarzut dotyczący niezawiadomienia dłużnika o przelewie wierzytelności.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 518¹ § 3 kpc. wskazał ponadto, że orzeczenie o kosztach postępowania oparł natomiast na art. 98§1 kpc w związku z art. 13 §2 kpc.

Apelację od tego postanowienia wniósł uczestnik postępowania J. W. (1).

Zarzucił mu naruszenie prawa materialnego, a to art. 118 kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy zarówno roszczenie względem dłużnika osobistego, jak i dłużnika rzeczowego hipotecznego uległo przedawnieniu. Zarzucił też naruszenie przepisów postępowania, a to art. 626⁹kpc poprzez jego niezastosowanie i nie oddalenie wniosku o wpis wobec braku jego podstaw i istnienia przeszkód do jego dokonania.

Stawiając te zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o dokonanie wpisu i zasądzenie kosztów postępowania. w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zdaniem skarżącego jest wadliwe. Skarżący ponownie podniósł zarzut przedawnienia zabezpieczonej hipotecznie wierzytelności. Odnośnie drugiego zarzutu skarżący uzasadnił go poprzez wskazanie, że wnioskodawca nie udowodnił nabycia wierzytelności od poprzednika, a zatem nie było podstaw do dokonania wpisu.

Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. Wskazał na treść art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece co do zgłoszonego przez uczestnika zarzutu przedawnienia. Nadto podniósł, że wykazał nabycie wierzytelności dokumentem z podpisami notarialnie poświadczonymi, jednocześnie przedstawił oryginały pełnomocnictw oraz oryginał odpisu z rejestru funduszy inwestycyjnych, jak i oryginalne potwierdzenie przez bank przelewu przez wnioskodawcę na rzecz (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W. kwoty 50.000 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja odniosła skutek, aczkolwiek nie z wszystkich przyczyn w niej wskazanych.

Nie można podzielić argumentacji skarżącego co do zasadności podniesienia w niniejszej sprawie zarzutu przedawnienia. Jak już wskazano w toku niniejszego postępowania, nie może mieć miejsce badanie, czy zabezpieczona hipoteką wierzytelność jest przedawniona. Takie badanie wykracza bowiem poza granice kognicji Sądu w tym postępowaniu. Granice tej kognicji wyznacza art. 626⁸§2kpc.

Należy jednak zgodzić się z drugim zarzutem wskazanym w apelacji a dotyczącym niewykazania nabycia wierzytelności.

Zawarta przez wnioskodawcę umowa przelewu wierzytelności z 12 czerwca 2014r. miała charakter warunkowy. Zgodnie z jej §3 ust. 1 i 3, została ona dokonana pod warunkiem zapłaty w całości jednorazowo i w terminie przez cesjonariusza ceny, wskazanej w §4 tej umowy(tj. uiszczenia zbywcy w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy kwoty 50 000 zł.)

Tym samym samo przedstawienie umowy przelewu wierzytelności z 12 czerwca 2014r. z podpisami notarialnie poświadczonymi i wykazanie stosowanymi dokumentami umocowania osób, które umowę podpisały nie wykazuje przejścia wierzytelności (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. na wnioskodawcę.

Konieczne było ponadto wykazanie, że warunek wymieniony w umowie ziścił się.

Sama w/w umowa nie stanowi zatem dowodu przejścia wierzytelności na wnioskodawcę, podstawą wpisu poza nią winien być także dokument wykazujący ziszczenie się wymienionego w niej warunku.

Jak wynika z art. 31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

Wskazany przepis winien mieć zastosowanie także do dokumentu, którym wnioskodawca zamierza wykazać ziszczenie się warunku, a tym samym, skuteczne przejście wierzytelności na jego rzecz, bowiem obok umowy także ten dokument stanowić winien podstawę wpisu.

Złożony do akt dokument w postaci potwierdzenia wykonanej operacji takiej formy nie ma.

Został on wygenerowany elektronicznie, co wynika z jego treści. Wynika z niego ponadto, że został on sporządzony na podstawie art. 7 ustawy prawo bankowe (Dz. U. nr 140 z 1997r. poz. 9393 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z art. 7 ust.1 w/w ustawy, oświadczenia woli związane z dokonywaniem czynności bankowych mogą być składane w postaci elektronicznej. Zgodnie z art. 7 ust.3 tej ustawy, jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, uznaje się, że czynność dokonana w formie, o której mowa w ust. 1, spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy forma została zastrzeżona pod rygorem nieważności.

Przytoczona regulacja wskazuje zatem, że potwierdzenie dokonania operacji jest równoważne z dokumentem mającym formę pisemną. Jednak taka forma dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu dla dokonania wpisu w księdze wieczystej nie jest wystarczająca.

Na złożonym do akt (k. 550) analizowanym dokumencie umieszczone zostały dwa podpisy osób – pracowników Banku (...) SA Oddział w Z..

Oceniając znaczenie umieszczenia tych podpisów na wskazanym dokumencie oraz umieszczenia tam pieczęci banku, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nie zmieniają one wniosku o tym, że wskazany dokument nie ma formy wymaganej do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

W pierwszej kolejności ocenić należało, czy w związku z zamieszczeniem na nim pieczęci banku i podpisów dwóch osób- pracowników banku zyskał on moc dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 95 ustawy Prawo Bankowe.

Zgodnie z art. 95 ust.1, 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. Zgodnie zaś z art. 95 ust.5. 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.

Analiza wskazanego unormowania wskazuje, że nie można uznać, że przedstawiony przez wnioskodawcę dokument ma moc dokumentu urzędowego na podstawie art. 95 prawa bankowego. Po pierwsze, nie wykazano, że osoby które podpisały się pod ocenianym dokumentem są umocowane do działania imieniem Banku (...) SA w W.. Po drugie, składając podpisy osoby te nie złożyły żadnego oświadczenia w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku(oświadczenia takiego nie stanowi zapis wygenerowany elektronicznie opatrzony adnotacją o tym, że został sporządzony na podstawie art. 7 prawa bankowego). Ponadto, sprawa niniejsza nie dotyczy zabezpieczonych hipoteką wierzytelności banku. Tym samym ocenić należało, że przedstawiony przez wnioskodawcę dokument pozostaje poza ustawowym zakresem art. 95 prawa bankowego.

Za uznaniem, że opisywany dokument nie może stanowić podstawy wpisu przelewu wierzytelności przemawia nie tylko brak wymaganej formy. Ponadto podkreślić należy, że nie wykazuje on w jakiej dacie należność wpłacona przez wnioskodawcę dotarła do zbywcy wierzytelności, tj. (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu

Inwestycyjnego Zamkniętego w W.. Tymczasem to data otrzymania zapłaty przez cedenta stanowiła o zrealizowaniu się warunku z §3 ust.3 umowy przelewu wierzytelności.

Zgodnie z art. 626⁸§2kpc, rozpoznając wniosek o wpis Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Szczególne obostrzenie wymogów co do formy dokumentów w postępowaniu wieczystoksięgowym wynika z woli ustawodawcy i jest uzasadnione oparciem tego postępowania jedynie na dokumentach.

Skoro zatem złożone przez wnioskodawcę dokumenty nie były wystarczające do uznania, że wykazał on we właściwej formie nabycie wierzytelności, której dotyczył jego wniosek, zatem wniosek o dokonanie wpisu wnioskodawcy jako wierzyciela we wpisie hipoteki jako nie mający należytej podstawy(art. 626⁹kpc) podlegał oddaleniu.

Z tych powodów na podstawie art. 386§1kpc w zw. z art. 13§2kpc zmieniono zaskarżone postanowienie, uchylając zaskarżony wpis referendarza i oddalając wniosek.

SSR(del.) Roman Troll SSO Gabriela Sobczyk SSO Marcin Rak