

Sygn. akt II Ca 1644/19

POSTANOWIENIE

Dnia 19 marca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach - II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Adamczyk

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Bajor - Nadolska

Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2020 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego we W.

z udziałem Ł. K., M. G. i W. G.

o wpis w dziale IV księgi wieczystej (...)

na skutek apelacji uczestników Ł. K., M. G. i W. G. od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 24 maja 2019 r., sygn. akt (...)

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od Ł. K., M. G. i W. G. na rzecz (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego we W. kwoty po 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)

Sygn. akt II Ca 1644/19

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 maja 2019 r., sygn. (...) Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego, dokonany w dniu 16 stycznia 2019 r., (...), w dziale IV księgi wieczystej (...), dotyczący zmiany wierzyciela hipotecznego na (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W., w miejsce dotychczasowego wierzyciela – Banku (...) SA w W. Oddział Operacyjny w O..

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd pierwszej instancji wskazał, że dla nieruchomości położonej w B., oznaczonej jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 1,09 ha, urządzona jest księga wieczysta (...), w której dziale II jako współwłaściciele nieruchomości, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 sierpnia 2011 r. ((...)) notariusza W. K. w O.) wpisani są M. G. i W. G.. W dziale IV tej księgi, pod pozycją 1 wpisana jest hipoteka łączna w kwocie 90000 zł na rzecz wierzyciela – (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego we W., a przed dokonaniem zaskarżonego wpisu – Banku (...) w O.. Numery ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych tą hipoteką to (...) i (...).

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż przedmiotem zaskarżonego wpisu była jedynie zmiana wierzyciela hipotecznego, a nie sam wpis hipoteki w księdze wieczystej (...), który nastąpił w dniu 28 grudnia 2011 r., w związku z wykonaniem wniosku Dz. Kw. (...), zawartego w umowie sprzedaży z dnia 22 sierpnia 2011 r. ((...)), o czym strony umowy zostały zawiadomione. W konsekwencji, zakres rozpoznania skargi mógł dotyczyć jedynie prawidłowości wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego z dnia 16 stycznia 2016 r., (...), a przeciw temu orzeczeniu skarżący nie podnosił zarzutów. Sąd pierwszej instancji uznał, że dołączony do wniosku dokument w postaci wyciągu z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego i ewidencji analitycznej nr S/16/3/ (...) z dnia 31 października 2018 r. stanowi podstawę wpisu dokonanego przez referendarza sądowego.

Odnosząc się do argumentacji skargi, dotyczącej sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w stanie wolnym od obciążenia hipotecznego na rzecz Banku (...), Sąd Rejonowy podkreślił, iż taka sprzedaż działek nr (...) nastąpiła jedynie co do obciążenia hipoteką zwykłą łączną w kwocie 91600 zł oraz hipoteką kaucyjną łączną w kwocie 45800 zł, które były wpisane pod pozycjami 1 i 2 w księgach wieczystych (...). W dacie sprzedaży nieruchomości, tj. 22 sierpnia 2011 r., w księdze wieczystej (...) była natomiast ujawniona wzmianka o złożonym w dniu 5 sierpnia 2011 r. wniosku o wpis innej hipoteki łącznej w kwocie 90000 zł i właśnie ta hipoteka, jako obciążająca sprzedawaną nieruchomość, została przeniesiona do nowo założonej księgi wieczystej (...) i wpisana do niej w dniu 28 grudnia 2011 r.

Uczestnik Ł. K. wniósł apelację od powyższego postanowienia. Podniósł, że Bank (...) pozwolił mu na bezobciążeniową sprzedaż nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), a wpis hipoteki na wniosek z dnia 5 sierpnia 2011 r. miał dotyczyć tylko nieruchomości, które pozostały własnością Ł. K., tj. objętych księgami wieczystymi (...). Skarżący domagał się wykreślenia wpisu hipoteki w księdze wieczystej (...).

Uczestnicy M. G. i Ł. G. również złożyli apelacje od powyższego postanowienia. Treść środków odwoławczych wniesionych przez tych uczestników jest jednakowa. Skarżący zakwestionowali wpis hipoteki na rzecz banku, który – jak twierdzili - wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w stanie wolnym od obciążeń na jego rzecz. W konsekwencji, uczestnicy domagali się wykreślenia wpisu hipoteki z tej księgi wieczystej.

W odpowiedzi na apelację, (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje są bezzasadne.

Zgodnie z art. 6268 § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosków dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten wyznacza możliwy zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, która jest znacznie zawężona, bowiem została zredukowana do analizy wyraźnie wymienionych elementów, co wynika z celu postępowania wieczystoksięgowego - prawidłowego ustalenia stanu prawnorzecznego nieruchomości. Przepis art. 6268 § 2 k.p.c. określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację. Takie stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. postanowienie z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, LEX nr 187020; postanowienie z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001/12/183; postanowienie z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, LEX

nr 327887). Oznacza to, że również Sąd odwoławczy rozstrzyga wyłącznie, czy wpis (lub jego odmowa) pozostaje w zgodzie z prawem tylko w świetle treści zgłoszonego wniosku, treści i formy przedłożonych dokumentów, stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej. Kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu lub jego odmowy) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji powinna być zatem ograniczona do tego, czy dokumenty załączone do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, dawały podstawę do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13, LEX nr 1460722).

Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że zaskarżony wpis referendarza sądowego z dnia 16 stycznia 2019 r., (...), dotyczył jedynie zmiany wierzyciela hipotecznego i nastąpił na wniosek nabywcy wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego we W.. Tym samym, ani referendarz sądowy, ani sądy orzekające w niniejszej sprawie nie mogą rozstrzygać o wpisie czy wykreśleniu hipoteki, bowiem nie było to przedmiotem żądania wniosku. Ocena sądu może koncentrować się wyłącznie na zagadnieniu zmiany wierzyciela hipotecznego. Sam wpis kwestionowanej hipoteki został dokonany w dniu 28 grudnia 2011 r. w księgach wieczystych (...), o czym Ł. K. został poinformowany w dniu 3 lutego 2012 r. (potwierdzenie odbioru zawiadomienia o wpisie w sprawie Dz. (...) – k. 58 akt księgi wieczystej (...)), natomiast w księdze wieczystej (...) hipoteka została wpisana w dniu 13 stycznia 2012 r. (sygn. (...)), o czym Ł. K., M. G. i W. G. zostali powiadomieni w dniu 3 lutego 2012 r. (potwierdzenia odbioru zawiadomień o wpisie – k. 25 - 27 akt księgi wieczystej (...)). Uczestnicy zostali pouczeni o prawie, sposobie i terminie wniesienia skargi na wpis, jednak nie skorzystali z tej możliwości. W konsekwencji, wpis hipoteki umownej łącznej w kwocie 90000 zł na rzecz Banku (...) SA w W. Oddział Operacyjny w O. we wszystkich wymienionych księgach wieczystych uprawomocnił się. Stosownie do art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Przepis ten znajduje zastosowanie do wpisów w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 13 § 2 k.p.c.). Dlatego też Sąd w niniejszej sprawie jest związany wpisem hipoteki na rzecz pierwotnego wierzyciela. Przedmiotem badania może być jedynie zmiana wierzyciela hipotecznego. W tej kwestii żadne ze skarżących nie zgłosiło zarzutów. Sąd Okręgowy podziela ustalenia i konkluzję Sądu pierwszej instancji, iż dokumenty przedłożone przez wnioskodawcę stanowiły wystarczającą podstawę do dokonania żądanego wpisu także w księdze wieczystej (...). Zgodnie z art. 195 ust. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 95, ze zmianami), 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, potwierdzający nabycie przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności albo puli wierzytelności zabezpieczonych hipoteką lub zastawem rejestrowym. (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W. złożył wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego i ewidencji analitycznej nr (...) z dnia 31 października 2018 r. (k. 242 akt księgi wieczystej (...)), z którego wynika nabycie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną łączną w kwocie 90000 zł, obciążającą nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Dokument ten jest podpisany przez radcę prawnego M. P., której upoważnienie do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu zostało wykazane dokumentem pełnomocnictwa udzielonego przez fundusz w dniu 7 grudnia 2012 r., wyciągiem z rejestru funduszy inwestycyjnych dotyczącego wnioskodawcy oraz odpisem z rejestru przedsiębiorców towarzystwa funduszy inwestycyjnych reprezentującego wnioskodawcę (nr KRS (...)). Treść wniosku i wymienione dokumenty korelowały z treścią księgi wieczystej, w której była wpisana hipoteka umowna łączna w kwocie 90000 zł na rzecz poprzedniego wierzyciela - Banku (...) SA w W. Oddział Operacyjny w O., co w świetle art. 6268 § 2 k.p.c. pozwoliło na dokonanie wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego zgodnie z wnioskiem. Hipoteka - jako prawo akcesoryjne - dzieli losy zabezpieczonej wierzytelności. W razie przelewu wierzytelności hipoteka ex lege przechodzi na cesjonariusza (art. 79 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – tekst jednolity Dz. U. z

2019 r., poz. 2204). Zmiana podmiotu hipoteki jest ustawowym skutkiem przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Do przejścia hipoteki konieczny jest jednak dodatkowo wpis w księdze wieczystej (art. 79 zdanie drugie przywołanej ustawy).

Na marginesie należy podnieść, że argumentacja skarżących, jakoby Bank (...) SA wyraził zgodę na wyodrębnienie nieruchomości składającej się z działek nr (...), bez obciążenia jej hipoteką umowną łączną w kwocie 90000 zł na rzecz tego banku jest nietrafna. Chronologia czynności prowadzących do odłączenia tej nieruchomości i wpisu hipoteki, a także treść oświadczeń Banku (...) prowadzą do odmiennych wniosków. Oświadczenie Banku (...) z dnia 1 sierpnia 2011 r. obejmuje jedynie zgodę na wyodrębnienie działek nr (...) z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), bez obciążenia odłączonej nieruchomości hipoteką zwykłą łączną na kwotę 91600 zł oraz hipoteką kaucyjną łączną na kwotę 45800 zł; zgoda ta nie dotyczyła innych, przyszłych czy nieokreślonych hipotek, w tym w szczególności hipoteki umownej łącznej w kwocie 90000 zł (k. 5 akt księgi wieczystej (...)). Oświadczenie Ł. K. o ustanowieniu tej ostatniej hipoteki na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi (...) oraz oświadczenie Banku (...) SA odnośnie tej hipoteki pochodzą z dnia 5 sierpnia 2011 r. (k. 46, 47 akt księgi wieczystej (...)), zatem zostały złożone po opisanej wcześniej zgodzie, ale przed odłączeniem nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...). Umowa sprzedaży tych działek została zawarta jeszcze później, bo dopiero w dniu 22 sierpnia 2011 r. (k. 2, 3 akt księgi wieczystej (...)). Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej w kwocie 90000 zł nie zawierają stwierdzenia o wyłączeniu spod obciążenia tą hipoteką działek gruntu nr (...). Na podstawie wskazanych dokumentów nie można zatem przyjąć, aby Bank (...) w dniu 1 sierpnia 2011 r. wyraził zgodę na odłączenie tych działek bez obciążenia wydzielonej nieruchomości hipoteką ustanowioną w dniu 5 sierpnia 2011 r., a więc po tym oświadczeniu, a przed wyodrębnieniem nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Interesy wnioskodawcy i uczestników były sprzeczne. Pomiędzy (...) Niestandaryzowanym Sekurytyzacyjnym Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym we W. a Ł. K., M. G. i W. G. istniała wyraźna rozbieżność co do oczekiwanego wyniku sprawy, gdyż uczestnicy domagali się uwzględnienia ich apelacji, natomiast będący w opozycji wnioskodawca żądał oddalenia środków odwoławczych złożonych przez uczestników (por. uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1959 r., 2 CR 859/58, OSN 1961, nr 2, poz. 45; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2012 r., II CZ 86/12, LEX nr 1228797). Ł. K., M. G. i W. G. przegrali sprawę w drugiej instancji, w związku z czym zostali zobowiązani do zwrotu poniesionych przez (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W. kosztów postępowania apelacyjnego, obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawcy w kwotach po 120 zł od każdego uczestników, wynikające z § 5 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 i § 15 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

SSO Magdalena Bajor - Nadolska SSO Rafał Adamczyk SSO Hubert Wicik