

Sygn. akt IV Ca 121/17

Dnia 25 maja 2017r.

## POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym

Przewodnicząca: SSO Małgorzata Szeromska

Sędziowie: SO Renata Wanecka (spr.)

SO Joanna Świerczakowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 25 maja 2017r.

sprawy z wniosku (...) Banku Spółki Akcyjnej w P.

z udziałem Syndyka Banku Spółdzielczego w N. w upadłości oraz E. M. i R. M.

o zmianę wpisu wierzyciela hipotecznego

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żyrardowie z 7 grudnia 2016r.,

Dz. Kw 8457/16

postanawia:

oddalić apelację.

Renata Wanecka Małgorzata Szeromska Joanna Świerczakowska

Sygn. akt IV Ca 121/17

## UZASADNIENIE

(...) Bank Spółka Akcyjna w P. 10 listopada 2016r. złożyła do Sądu Rejonowego w Żyrardowie wniosek o zmianę wpisu w księdze wieczystej (...) treści hipoteki umownej wpisanej pod pozycją 12, ustanowionej do kwoty 3.400.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w N., jako zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy (...) przez ujawnienie nowego wierzyciela hipotecznego i dokonanie wpisu w miejsce dotychczasowego wierzyciela hipotecznego – Banku Spółdzielczego w N. - nowego wierzyciela (...) Banku Spółki Akcyjnej w P..

Wnioskodawca załączył do wniosku kopię umowy przelewu wierzytelności nr (...) z 16 czerwca 2016r., poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza. Z treści umowy wynika, że Bank Spółdzielczy w N., w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z kredytu udzielonego mu przez (...) Bank S.A. w P. w wysokości 63.500.000 zł, przelał przysługujące mu wierzytelności zabezpieczone hipotekami na rzecz wnioskodawcy, w tym przysługującą mu wobec M. N.. Ponadto została załączona kopia oświadczenia zarządu (...) Banku S.A. poświadczona za zgodność z oryginałem przez notariusza, że wszelkie wierzytelności wynikające z umowy przelewu stały się wymagalne z dniem 20 października 2016r., co miało potwierdzić ziszczenie się warunku zawieszającego z § 5 umowy.

Postanowieniem z 7 grudnia 2016r. Sąd Rejonowy w Żyrardowie oddalił wniosek (...) Banku Spółki Akcyjnej w P. o zmianę treści hipoteki wpisanej w księdze wieczystej (...) poprzez zmianę wierzyciela.

W uzasadnieniu, odwołując się do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc i art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Sąd wskazał, że podstawą wpisu nie może być kserokopia dokumentu, także jeśli jest poświadczona za zgodność z oryginałem przez notariusza. Zdaniem Sądu Rejonowego, przedstawiona przez wnioskodawcę umowa przelewu wierzytelności z 16 czerwca 2016r. nie spełnia tego warunku, ponieważ została złożona w postaci kopii poświadczonej za zgodność przez notariusza, a nadto brakuje na niej pieczęci banku, zaś co do podpisów pod umową, to poświadczony przez notariusza został tylko podpis cedenta.

Apelację od postanowienia złożył (...) Bank Spółka Akcyjna w P., zaskarżając je w całości i zarzucał:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 2 § 2 ustawy Prawo o notariacie poprzez jego niezastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu, iż czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego,

- art. 79 pkt. 2 w zw. z art. 96 pkt. 2 ustawy Prawo o notariacie poprzez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na uznaniu, iż dokument sporządzony przez notariusza na podstawie przyznanej mu tymi przepisami kompetencji, stanowi kserokopię, podczas gdy w rzeczywistości odpis poświadczony za zgodność z oryginałem jest tożsamy z dokumentem urzędowo poświadczonym,

- art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż brak poświadczenia notarialnego podpisów osób działających w imieniu wnioskodawcy stanowi podstawę do odmowy dokonania wpisu, podczas gdy oświadczenie woli nabywcy wierzytelności może być złożone w zwykłej formie pisemnej;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 129 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez jego niezastosowanie i pominięcie faktu, iż na gruncie tego przepisu dopuszczalne jest złożenie odpisu dokumentu poświadczonego przez notariusza za zgodność z oryginałem,

- art. 626<sup>9</sup> kpc poprzez niewłaściwe jego zastosowanie prowadzące do oddalenia wniosku o wpis, mimo braku podstaw do wydania takiego rozstrzygnięcia;

3. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, iż:

- do wniosku dołączono kserokopię umowy, podczas gdy w istocie złożony został jej odpis poświadczony przez notariusza za zgodność z oryginałem, co notariusza za zgodność z oryginałem, co notariusz wskazał na klauzuli poświadczeniowej,

- dokument będący umową o przelew wierzytelności nie posiada pieczęci banku, podczas gdy w istocie dokument został opatrzony pieczęciami banków – stron umowy: (...) Banku Spółki Akcyjnej w P. i Banku Spółdzielczego w N..

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie jego wniosku poprzez wpisanie w księdze wieczystej, jako wierzyciela hipotecznego (...) Banku Spółki Akcyjnej w P. w miejsce Banku Spółdzielczego w N..

W piśmie procesowym z 9 lutego 2017r. Syndyk masy upadłości Banku Spółdzielczego w N. poinformował, że postanowieniem z 19 grudnia 2016r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w sprawie X GU 1579/16 ogłosił upadłość Banku Spółdzielczego w N., wniósł o zawieszenie postępowania oraz o oddalenie apelacji wnioskodawcy.

Postanowieniem z 15 lutego 2017r. Sąd Rejonowy w Żyrardowie zawiesił postępowanie na podstawie art. 174 § 1 pkt. 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc oraz podjął je z udziałem Syndyka Banku Spółdzielczego w N..

Ustosunkowując się do apelacji (...) Banku Spółki Akcyjnej w P., Syndyk masy upadłości Banku Spółdzielczego w N. wskazał, że dokument załączony do wniosku nie może stanowić podstawy wpisu, jak również z tej racji, że nie uwzględnia prawnych następstw ogłoszenia upadłości uczestnika postępowania.

Ponadto w ocenie Syndyka, umowa przelewu wierzytelności zabezpieczonych hipoteką nr (...), jest prawnie nieskuteczna, ponieważ nie spełnił się warunek zawieszający, określony w § 5 tej umowy. Wnioskodawca powinien wykazać dokumentem, o którym mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nabycie przez niego praw do hipoteki, co oznacza nie tylko przedstawienie umowy przelewu w odpowiedniej formie, lecz także wykazanie spełnienia warunku, od którego uzależniona jest wprost prawna skuteczność umowy.

Uczestnik postępowania stoi również na stanowisku, że umowa przelewu jest nieważna z dwóch względów, mianowicie:

- umowa przelewu została zawarta bez zgody kredytobiorcy, będących konsumentami w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> kc; takie rozwiązanie jest bezwzględnie nieważne w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt. 5 kc. Zawarte w tym przepisie niedozwolone postanowienie umowne nie pozwala bowiem na pominięcie zgody konsumenta w sytuacji przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na konsumenta. Ponadto z art. 519 § 2 kc wynika, że do przejścia obowiązków wymagana jest zgoda dłużnika. Przeniesienie wierzytelności na rzecz innego wierzyciela bez wiedzy dłużnika narusza również dobre obyczaje i zasady współżycia społecznego,

- umowa przelewu została zawarta w warunkach, o jakich mowa w art. 300 § 1 kk. Przepis ten stanowi, że kto, w razie grożącej mu niewypłacalności lub upadłości, udaremnia lub uszczupla zaspokojenie swojego wierzyciela przez to, że usuwa, ukrywa, zbywa, darowuje, niszczy, rzeczywiście lub pozornie obciąża albo uszkadza składniki swojego majątku, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. Osoby działające w imieniu banku Spółdzielczego w N., mimo świadomości trudnej sytuacji finansowej banku, doprowadziły do zabezpieczenia niewymagalnego kredytu (...) Banku S.A. z pokrzywdzeniem wierzycieli.

Zdaniem Syndyka, umowa przelewu wierzytelności jest także bezskuteczna wobec masy upadłości Banku Spółdzielczego w N. z mocy prawa (art. 127 ust. 3 ustawy Prawo upadłościowe). Zgodnie z tym przepisem, bezskuteczne są również zabezpieczenie i zapłata długu niewymagalnego dokonane przez upadłego w ciągu sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast w myśl art. 134 ust. 1 prawa upadłościowego, jeżeli czynność upadłego jest bezskuteczna z mocy prawa lub została uznana za bezskuteczną, to, co wskutek tej czynności ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, podlega przekazaniu do masy upadłości, a jeżeli przekazanie w naturze jest niemożliwe, do masy upadłości wpłaca się równowartość w pieniądzu. Umowa przelewu wierzytelności stanowiła zabezpieczenie kredytu udzielonego BS N., którego termin wymagalności przypadał na 18 października 2016r. Umowa przelewu została podpisana 28 kwietnia 2016r., zaś wniosek o ogłoszenie upadłości został złożony 24 października 2016r.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd II instancji podziela stanowisko Sądu Rejonowego, iż kopie dokumentów poświadczone za zgodność z oryginałem przez notariusza, nie mogą stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2016.790), wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

Do 1 stycznia 2010r. w literaturze i orzecznictwie powszechnie aprobowanym poglądem był ten, że podstawę wpisu w księdze wieczystej powinien stanowić oryginał dokumentu (por. G. Bieniek, Podstawa wpisu, s. 16; T. Czech, Komentarz KWU, 2014, s. 480 i n.; S. Rudnicki, Komentarz KWU, 2010, s. 179–180; z orzecznictwa: postanowienie Sądu Najwyższego z 12 czerwca 1996 r., III CZP 61/96, OSNC 1996, Nr 10, poz. 132; uchwała Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2005 r., III CZP 101/05, OSNC 2006, Nr 11, poz. 180). Takie podejście uzasadniano funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Z dniem 1 stycznia 2010 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 października 2009 r. o zmianie ustaw w zakresie uwierzytelniania dokumentów (Dz. U. 2009.216.1676), mocą której znowelizowano m.in. art. 129 kpc, który przed zmianą stanowił, że strona powołująca się w piśmie na dokument obowiązania jest na żądanie przeciwnika złożyć oryginał dokumentu w sądzie jeszcze przed rozprawą. Według § 2 art. 129 kpc, zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa. Według § 3, zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa ma charakter dokumentu urzędowego.

Już po zmianie art. 129 kpc, dokonanej ustawą nowelizującą, Sąd Najwyższy w postanowieniu z 20 listopada 2014 r., V CSK 9/14 (OSNC 2015, Nr 12, poz. 146) uznał, że odpis decyzji administracyjnej, którego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza (art. 129 § 2 kpc), może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy odwoływał się do celów nowelizacji art. 129 kpc, wskazanych w uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej, odformalizowania postępowania cywilnego przez racjonalizację obowiązku dołączania do akt sprawy dokumentów oryginalnych lub ich odpisów notarialnych, a jego istota polega na szerszym niż dotychczas umożliwieniu uwierzytelniania odpisów dokumentów przez profesjonalnych pełnomocników.

Natomiast w postanowieniu z 2 grudnia 2016r. w sprawie I CSK 819/15 (LEX nr 2238241), Sąd Najwyższy zajął w tej sprawie odmienne stanowisko, dokonując przy tym wnikliwej wykładni przepisów będących podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej, z uwzględnieniem formy dokumentu. Sąd Najwyższy stwierdził, że zarówno w art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w którym mowa o dokumentach stanowiących podstawę wpisu, jak również w art. 626<sup>2</sup> § 3 kpc, w którym mowa o dokumentach, które należy załączyć do wniosku o wpis, chodzi o oryginały tych dokumentów (dokumenty źródłowe), które mogą być zastąpione ich odpisami wtedy, gdy można to wywieść z przepisu szczególnego. Dawna treść art. 129 kpc - która jest tożsama z treścią art. 129 § 1 kpc po zmianie dokonanej ustawą nowelizującą - w konfrontacji z innymi przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, pozwalała na wniosek, że ustawodawca w przepisach ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, posługując się pojęciem dokumentu, miał na uwadze jego oryginał, a nie odpis dokumentu.

Sąd Najwyższy podniósł również, że z celów, jakie zamierzał osiągnąć prawodawca, dokonując zmiany art. 129 kpc, wyrażonych w uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej, nie wynika jednoznacznie, aby miała ona dotyczyć także postępowania wieczystoksięgowego. Uzasadnienie projektu nowelizacji wskazuje na to, że chodzi o tego rodzaju dokumenty, które - mimo że stanowią dowód w postępowaniu sądowym - mogą być w nim zastąpione odpisem od samego początku, w trakcie postępowania lub po jego zakończeniu. Nie jest to sytuacja analogiczna do występującej w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Sąd Najwyższy podkreślił, że za restrykcyjną wykładnią art. 129 kpc przemawiają argumenty wynikające także z wykładni językowej. W art. 129 § 1 kpc mowa jest o obowiązku przedstawienia dokumentu w oryginale aktualizującego się na żądanie strony przeciwnej. Konstrukcja tego przepisu jest dostosowana do postępowania opartego na zasadzie kontradyktoryjności, w którym przedmiotem ustaleń są fakty wynikające z dowodów, w tym dokumentów. W postępowaniu toczącym się w trybie procesu, okoliczności - chociażby wynikały one z dokumentów prywatnych albo urzędowych - nie wymagają zawsze dowodu. Z tej przyczyny uregulowanie zawarte w art. 129 § 2-4 kpc należy postrzegać jedynie jako ułatwienie dowodowe strony powołującej się na dokument. Ponadto konstrukcja

postępowania wieczystoksięgowego jest tego rodzaju, że w zasadzie uniemożliwia lub znacznie utrudnia wykorzystanie uprawnienia strony przewidzianego w art. 129 § 4 kpc, z którego mogłaby ona skorzystać dopiero po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej na podstawie załączonego do wniosku o wpis odpisu dokumentu. Zasada kontradiktoryjności ustępuje tu obowiązкови sądu sprawdzenia z urzędu, czy żądanie wniosku znajduje usprawiedliwienie w dokumentach załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc).

Sąd Najwyższy podniósł również, że księgi wieczyste są rejestrem publicznym, prowadzonym dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a więc praw o szczególnym znaczeniu ekonomicznym i prawnym. Postępowanie o wpis jest postępowaniem toczącym się w trybie nieprocesowym. Również w tym samym trybie toczy się postępowanie o wpis w innym rejestrze publicznym, tj. w Krajowym Rejestrze Sądowym. W tym drugim postępowaniu - także, jak postępowanie wieczystoksięgowe, opartym na dokumentach - ustawodawca odrębnie uregulował możliwość posłużenia się odpisami dokumentów, wskazując w art. 694<sup>4</sup> § 1 kpc, że dokumenty, na których podstawie dokonuje się wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, składa się w oryginałach albo poświadczonych urzędowo odpisach lub wyciągach. Skoro więc w odniesieniu do Krajowego Rejestru Sądowego, prawodawca uregulował, na podstawie jakich dokumentów dokonuje się wpisu, to ze względu na równie istotne, jeśli nie bardziej doniosłe - skutki prawne, jakie wiążą się z wpisami w księgach wieczystych, uzasadnione jest stanowisko, że także w postępowaniu wieczystoksięgowym ustawodawca uregulowałby odrębnie możliwość dokonywania wpisów w księgach wieczystych na podstawie odpisów dokumentów, o ile generalnie dopuściłby możliwość posługiwania się odpisami dokumentów mogącymi stanowić podstawę wpisów.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a według ust. 2 tego artykułu domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje. Ponadto - jak stanowi art. 5 cyt. ustawy, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Ze względu na wyżej wskazane, szczególnie doniosłe skutki prawne, jakie wiążą się z wpisami w księgach wieczystych, muszą być one dokonane w oparciu o dokumenty, których istnienie nie budzi wątpliwości. Zastosowanie art. 129 § 2-4 kpc w postępowaniu wieczystoksięgowym znacznie osłabia gwarancje formalne chroniące przed możliwością posłużenia się w postępowaniu wieczystoksięgowym dokumentami podrobionymi.

Przytoczone w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 2 grudnia 2016r., sygn. I CSK 819/15 argumenty są w pełni przekonujące i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Wbrew zapatrywaniu wnioskodawcy, Sąd I instancji prawidłowo zastosował art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie naruszając przy tym art. 626<sup>9</sup> kpc i art. 129 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, jak również art. 2 § 2 i art. 79 pkt. 2 w zw. z art. 96 pkt. 2 ustawy z 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. 2016. 1796).

Ponieważ oddalenie wniosku o wpis hipoteki na rzecz (...) Banku S.A. w P. uzasadnione jest niedopełnieniem wymogów formalnych, dlatego analiza uwag podniesionych przez Syndyka masy upadłości Banku Spółdzielczego w N. w piśmie procesowym z 15 lutego 2017r., nie jest konieczna.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

Renata Wanecka Małgorzata Szeromska Joanna Świerczakowska

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)

Renata Wanecka

25 maja 2017r.