

Sygn. akt II Ca 577/13

POSTANOWIENIE

Dnia 12 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Renata Tabor

Sędziowie: SSO Urszula Wymimko

SSR del. Bożena Sztomber (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2013 roku w Białymstoku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Bank S.A. w W.

z udziałem M. M. (1) i V. M.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych w H.

z dnia 22 kwietnia 2013 roku, sygn. akt DZKW/BI2P/00000995/13

postanawia:

oddalić apelację.

UZASADNIENIE

(...) Bank S.A. Centrala z siedzibą w W. wniósł o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr (...) zmiany terminu spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką kaucyjną do kwoty 173.116,66 złotych, wpisaną na jego rzecz, wobec zawarcia przez strony aneksu nr (...) z dnia 27 lutego 2013 roku do umowy kredytu z dnia 25 września 2006 roku nr (...).

Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2013 roku, (...), Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek wnioskodawcy (pkt I) oraz stwierdził, iż koszty postępowania ponoszą zainteresowani w związku ze swoim udziałem w sprawie (pkt II).

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla zabudowanej nieruchomości rolnej, położonej w B. przy ul. (...), gm. B., pow. (...), woj. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1518 ha, w której jako właściciele na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej wpisani są M. i V. małż. M.. Podniósł, że w dziale IV tej księgi wieczystej wpisana jest prawomocnie hipoteka kaucyjna o sumie 173.116,66 złotych na rzecz (...) Bank S.A. w K. Dom Oddział w Ł. (poprzednika prawnego wnioskodawcy).

Sąd I instancji wskazał, iż ustawą z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), która weszła w życie w dniu 20 lutego 2011 roku uchylono przepis 70 u. k. w. h., dodano zaś art. 68⁴ ust. 1 u.k.w.h. Powołując się na twierdzenia doktryny stwierdził, że inne zmiany

wierzytelności, niż zmiany wierzytelności określone w przepisie art. 68⁴ u.k.w.h. są w pełni skuteczne na mocy umowy pomiędzy wierzycielem i dłużnikiem. Przykładem takiej zmiany może być zmiana terminu, bądź sposobu spełnienia świadczenia. Stwierdził, że w stanie prawnym obowiązującym od dnia 20 lutego 2011 roku w księdze wieczystej nie powinny być ujawniane takie informacje jak wysokość zabezpieczonej wierzytelności, jej waluta, oprocentowanie, czy termin płatności.

Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie przepisem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (...) do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 (czyli ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece), w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Z uwagi na to, iż wniosek w niniejszej sprawie dotyczył zmiany terminu spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką umowną kaucyjną łączną, powstałą przed dniem wejścia w życie przepisów zmieniających (czyli przed dniem 20 lutego 2011 roku), a zmiana wierzytelności zabezpieczonej hipoteką została dokonana w drodze aneksu nr (...) z dnia 27 lutego 2013 roku, do oceny tej czynności prawnej oraz złożonego na jej podstawie wniosku wieczystoksięgowego należało stosować znowelizowane przepisy ustawy o księdze wieczystej i hipotece.

Mając na względzie powyższe, Sąd Rejonowy na mocy art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 65, 68, 68⁴, 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (t. jed. Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. z późn. zm.) wniosek oddalił. O kosztach orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wniósł wnioskodawca. Zaskarżył je w całości, zarzucając mu:

- naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 lutego 2011 roku, zmieniającego rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym w związku z ustawą z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, tj. § 3 ww. rozporządzenia w zw. z art. 10 ww. ustawy poprzez ich nie zastosowanie, co skutkowało odmową zmiany terminu spłaty raty kredytu zabezpieczonego hipoteką umowną kaucyjną.

Mając na względzie powyższe, wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i wydanie orzeczenia co do istoty sprawy, a także zwrot kosztów postępowania apelacyjnego, stosownie do norm przepisanych.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż do hipoteki kaucyjnej o sumie 173.116,66 złotych wpisanej na rzecz poprzednika prawnego wnioskodawcy (...) Bank S.A. w K. Dom Oddział w Ł. w dniu 11 października 2006 roku, a więc przed datą 20 lutego 2011 roku, tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), stosuje się przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece po nowelizacji. Słusznie też przyjął, iż w świetle znowelizowanych przepisów, wpisowi nie podlega zmiana terminu spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką umowną kaucyjną, powstałą przed dniem wejścia w życie przepisów zmieniających, dokonana w drodze aneksu nr (...) z dnia 27 lutego 2013 roku. Wbrew twierdzeniem skarżącego, brak też było podstaw, aby a contrario do § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 lutego 2011 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 33, poz. 165) wywieść, iż w zakresie wpisów dotyczących hipotek kaucyjnych powstałych przed datą 20 lutego 2011 roku, dokonuje się ujawnienia takiej cechy jak terminy zapłaty zabezpieczonej wierzytelności.

Z przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece i innych ustaw wynika, że do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą z dnia 26 czerwca 2009 roku, z wyjątkiem przepisów o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, iż Sąd I instancji prawidłowo uznał, że w odniesieniu do oddalonego wniosku, znajdują zastosowanie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece po nowelizacji dokonanej ww. ustawą, bowiem przedmiotowe żądanie nie dotyczy rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, a czynności prawnej obejmującej zmianę wierzytelności hipotecznej w zakresie zmiany terminu spłaty kredytu.

Zaznaczyć należy, iż w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 20 lutego 2011 roku, praktycznie każda modyfikacja wierzytelności hipotecznej pociągała za sobą zmianę treści hipoteki i wymagała konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. Obecnie jednak, na skutek zmian wprowadzonych ustawą z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i innych ustaw, zasada akcesoryjności uległa osłabieniu poprzez rozluźnienie relacji między hipoteką i zabezpieczoną wierzytelnością. Jak wynika bowiem z treści art. 68⁴ ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dodanego ustawą z dnia 26 czerwca 2009 roku, jedynie te zmiany wierzytelności hipotecznej, które zwiększają zakres zaspokojenia z nieruchomości wymagają dla swojej skuteczności wobec właściciela obciążonej nieruchomości jego zgody. A contrario, wszelkie zmiany wierzytelności hipotecznej, które zachowują tożsamość wierzytelności, nie stanowią zmiany treści hipoteki i nie wymagają wpisu w księdze wieczystej (a nawet nie mogłyby być w księdze wieczystej ujawnione) (Hipoteka po nowelizacji. Komentarz pod red. J. Pisulińskiego, LexisNexis, Warszawa 2011, s. 251).

Wobec powyższego, w stanie prawnym obowiązującym od 20 lutego 2011 roku obojętnymi dla treści hipoteki są takie cechy wierzytelności jak wysokość wierzytelności i odsetek objętych zabezpieczeniem, waluta wierzytelności, termin zapłaty. Z uwagi na to, iż nie służą one ustaleniu stanu prawnego nieruchomości, nie jest celowym ujawnienie ich w księdze wieczystej. Tego typu modyfikacje wierzytelności następują na podstawie umowy między wierzycielem, a dłużnikiem i w oparciu o taką umowę stają się w pełni skuteczne (Hipoteka po nowelizacji. Komentarz pod red. J. Pisulińskiego, LexisNexis, Warszawa 2011, s. 253).

Fakt, iż obecnie wpis hipoteki w księdze wieczystej obejmuje sumę i walutę hipoteki, rodzaj hipoteki, oznaczenie stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność, oznaczenie wierzytelności i wierzyciela hipotecznego, wynika również z treści art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisów wykonawczych, a mianowicie § 52 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 z późn. zm.). Wprawdzie w strukturze księgi wieczystej wciąż znajdują się pola, dotyczące wysokości odsetek, czy właśnie terminu zapłaty, to należy podkreślić, że odnoszą się one jedynie do tych hipotek, do których stosuje się przepisy sprzed nowelizacji, zaś w odniesieniu do hipotek, co do których obowiązują znowelizowane przepisy, pola dotyczące tych danych nie powinny być wypełniane, bowiem nie są objęte treścią hipoteki. Znajduje to potwierdzenie w treści § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 lutego 2011 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, który stanowi, że przy dokonywaniu wpisów hipotek powstałych po dniu 19 lutego 2011 roku nie ujawnia się informacji o rodzaju i wysokości odsetek oraz o terminie zapłaty zabezpieczonej wierzytelności, a w przypadku kredytu terminu jego spłaty.

Wbrew twierdzeniom skarżącego nie można, a contrario do § 3 wskazanego rozporządzenia wywieść, iż w zakresie wpisów dotyczących hipotek kaucyjnych powstałych przed datą 19 lutego 2011 roku, dokonuje się ujawnienia takiej cechy jak terminy zapłaty zabezpieczonej wierzytelności. Z uwagi na to, iż do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku, stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą, również zastosowanie do nich będzie miał § 3 rozporządzenia, odnoszący się do wpisu hipotek powstałych po dniu 19 lutego 2011 roku. Ponadto, przyjęcie wykładni prawa, zgodnej z twierdzeniami wnioskodawcy, byłoby sprzeczne z art. 68⁴ ustawy o księgach wieczystych i hipotece, mającego

zastosowanie, zgodnie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece i innych ustaw, do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem 20 lutego 2011 roku.

Mając na względzie powyższe, apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.