

Sygn. akt IV Ca 9/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Adam Jaworski

Protokolant: Elwira Stolarska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2021 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. T.

przeciwko (...) Niestandaryzowanemu Sekurytyzacyjnemu Funduszowi Inwestycyjnemu Zamkniętemu z siedzibą w K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Wołominie

z dnia 5 lipca 2018 roku, sygn. akt I C 947/17

oddala apelację.

Adam Jaworski

Sygn. akt IV Ca 9/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 kwietnia 2017 r. (data nadania na pocztę) powódka M. T. wniosła przeciwko (...) Niestandaryzowanemu Sekurytyzacyjnemu Funduszowi Inwestycyjnemu Zamkniętemu z siedzibą w K. pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu IV tej księgi wieczystej hipoteki umownej łącznej zwykłej na sumę 140.000 zł oraz hipoteki umownej łącznej kaucyjnej na sumę 70.000 zł zabezpieczających wierzytelność (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (obecnie (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty). Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 lipca 2018 roku (Sygn. akt I C 947/18) Sąd Rejonowy w Wołominie oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 5417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich prawna ocena.

Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w U., gmina J.. W dziale (...) wpisana jest działka gruntu nr ewid. (...) o powierzchni 0,1043 ha. W dziale II jako właściciel ujawniona jest M. T.. W dziale IV wpisane są między innymi:

1. hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 140.000 zł na zabezpieczenie kredytu udzielonego umową z dnia 27 lipca 2007 r., a księgą współobciążoną jest księga wieczysta nr (...), a wierzycielem hipotecznym jest (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w K.,
2. hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 70.000 zł na zabezpieczenie kredytu udzielonego umową z dnia 27 lipca 2007 r., a księgą współobciążoną jest księga wieczysta nr (...), a wierzycielem hipotecznym jest (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w K..

Obie hipoteki zostały ujawnione na wnioski z dnia 31 lipca 2007 r., a wpisy zostały dokonane w dniu 28 stycznia 2008 r. Jako poprzedni wierzyciel hipoteczny ujawniony był (...) Bank spółka akcyjna. Wpis funduszu sekurytyzacyjnego jako wierzyciela hipotecznego nastąpił w dniu 25 listopada 2014 r. na wniosek z dnia 28 lipca 2014 r.

W dniu 30 lipca 2012 r. zostały podjęte uchwały nadzwyczajnych walnych zgromadzeń (...) Banku (...) spółki akcyjnej z siedzibą we W. oraz (...) Bank spółki akcyjnej, na podstawie których doszło do połączenia tych spółek w trybie art. 492 § pkt 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku (wszystkich aktywów i pasywów) (...) Bank spółki akcyjnej jako spółki przejmowanej na rzecz Banku (...) jako spółki przejmującej z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Banku (...) spółki akcyjnej poprzez emisję akcji połączonych spółek, które Bank (...) spółka akcyjna wydał dotychczasowym akcjonariuszom (...) Bank spółki akcyjnej. W dniu 26 września 2013 r. Bank (...) spółka akcyjna z siedzibą we W. oraz (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w K. zawarli umowę przelewu wierzytelności, na podstawie której spółka przelała na fundusz między innymi wierzytelności wobec M. T. z tytułu umowy kredytu, jaką zawarła z (...) Bank spółką akcyjną (obecnie Bank (...) spółka akcyjna).

Powyższy stan faktyczny sprawy nie był sporny między stronami.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą prawną powództwa jest art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. 2013 poz. 707 z późn. zm., dalej: u.k.w.h.), a następnie stwierdził, że istota sprawy polega na zbadaniu, czy powód skutecznie nabył od powoda hipotekę i wierzytelność hipoteczną. Sąd I instancji dokonał tej oceny w świetle art. 79 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym do 20 lutego 2011 r., czyli przed zmianami dokonanymi ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075). Sąd Rejonowy podkreślił, że do przeniesienia hipoteki – zarówno zwykłej, jak i kaucyjnej – konieczny był wpis do księgi wieczystej, który miał charakter konstytutywny, co należy wywieść z treści art. 79 i 107 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed nowelizacji oraz art. 245⁽¹⁾ k.c. W ocenie Sądu Rejonowego wymóg ten dotyczył jednak przeniesienia hipoteki na skutek przelewu wierzytelności, ale nie dotyczy on przypadków sukcesji generalnej. Powołując się na poglądy doktryny Sąd I instancji wskazał, że w przypadku sukcesji generalnej wpis następcy prawnego jako wierzyciela hipotecznego ma charakter jedynie deklaratoryjny. Odnosząc to stanowisko do realiów sprawy Sąd Rejonowy zauważył, że pierwotnym wierzycielem hipotecznym był (...) Bank S.A. w W., który został przejęty przez Bank (...) S.A. we W. na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., co stanowi sukcesję uniwersalną. Mimo braku ujawnienia banku przejmującego w księdze wieczystej, Sąd Rejonowy uznał, że następcą prawnym stał się wierzycielem hipotecznym z mocy prawa, dlatego skutecznie zbył wierzytelność hipoteczną na rzecz (...) NSFIZ I w K. (obecnie (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W.), który jest ujawniony w dziale IV jako wierzyciel hipoteczny. Z tych przyczyn Sąd I instancji oddalił powództwo, wobec braku niezgodności wpisów w dziale IV z rzeczywistym stanem prawnym. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, zastępowana przez pełnomocnika będącego adwokatem. Zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła naruszenie prawa materialnego:

- 1) art. 494 § 1 k.s.h. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w przypadku łączenia spółek handlowych w zakresie hipoteki nie jest wymagany wpis nabywcy do księgi wieczystej, a jego ujawnienie ma tylko deklaratoryjny charakter;
- 2) art. 494 § 3 k.s.h. w związku z art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. przez ich niezastosowanie, a w konsekwencji błędne przyjęcie, iż doszło do przeniesienia wierzytelności hipotecznej na pozwanego w sytuacji, gdy zbywający Bank (...) S.A. nie nabył wierzytelności hipotecznej, co oznacza, że nie nabył jej również pozwany;
- 3) art. 245¹ k.c. przez niezastosowanie i błędne przyjęcie, że doszło do skutecznego przelewu wierzytelności hipotecznej, pomiędzy nieujawnionym w księdze wieczystej Bankiem (...) S.A. a pozwanym (działającym wówczas pod inną firmą).

Podnosząc te zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Strona pozwana nie zajęła stanowiska wobec apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, o czym przekonują następujące argumenty.

Na wstępie należy stwierdzić, że stan faktyczny sprawy nie był sporny, dlatego Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za podstawę swojego rozstrzygnięcia. Uzupełnia je tylko o ustalenie, że doszło do zmiany nazwy (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego na (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w K. (fakt znany Sądowi z urzędu, niekwestionowany przez strony).

Przechodząc do zbadania zgodności zaskarżonego wyroku z prawem materialnym trzeba zauważyć, że podstawowym problemem w tej sprawie jest rozstrzygnięcie, czy w przypadku przejęcia wierzyciela hipotecznego będącego spółką handlową, wpis jego następcy prawnego ma charakter konstytutywny, czy też deklaratoryjny.

Mimo, że w zarzutach apelacyjnych nie został wymieniony wprost art. 79 u.k.w.h., a jedynie jako przepis „związkowy”, to jednak przed odniesieniem się do zarzutów apelacyjnych należy dokonać jego wykładni, gdyż to właśnie on stanowił podstawę rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy trafnie wskazał jako podstawę prawną przepis art. 79 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 lutego 2011 r. Zgodnie bowiem z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075; dalej: ustawa nowelizująca) do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy u.k.w.h. w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Art. 10 ust. 2 ustawy nowelizującej stanowi natomiast, że do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy u.k.w.h., w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jak wyjaśniono w doktrynie: „Każdy z tych rodzajów hipoteki kaucyjnej podlega osobnym normom intertemporalnym. Artykuł 10 ust. 2 zd. 2 ustawy nowelizującej nakazuje stosować reguły, które dotyczą hipoteki zwykłej, czyli przepisy KWU w dotychczasowym brzmieniu, także w odniesieniu do współwystępującej z nią hipoteki kaucyjnej, gdy zabezpiecza ona tylko roszczenia uboczne” (I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, Ustawa o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2021, art. 10 Nb 16). Skoro jedna z objętych niniejszym powództwem hipotek jest hipoteką zwykłą, a druga – hipoteką kaucyjną, o której mowa w art. 10 ust. 2 in fine ustawy nowelizującej, **do obu hipotek należy stosować art. 79 u.k.w.h. w poprzednim**

brzmieniu. To stwierdzenie ma istotne znaczenie, gdyż treść tego przepisu przed i po nowelizacji z 2011 roku różni się istotnie od poprzedniego.

Niewątpliwie jest również, że połączenie pierwotnego wierzyciela hipotecznego (...) Bank S.A. w W. z Bankiem (...) S.A. we W. nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., to jest przez przeniesienie całego majątku spółki (przejmowanej) na inną spółkę (przejmującą) za udziały lub akcje, które spółka przejmująca przyznaje wspólnikom spółki przejmowanej (łączenie się przez przejęcie).

Przed przejściem do szczegółowego omówienia zarzutów apelacyjnych należy przytoczyć treść art. 79 ust. 1 u.k.w.h. w poprzednim brzmieniu. Przepis ten stanowił, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej. W przeciwieństwie do obecnego brzmienia tego przepisu nie zawierał on wskazania, że do skuteczności przeniesienia wierzytelności niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Kwestia objęta obecnie zakresem zastosowania art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. była wówczas uregulowana odrębnie w art. 107 u.k.w.h., który stanowił, że do przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie stosuje się przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej. Jednakże gdy wraz z wierzytelnością ma być przeniesiona także hipoteka, do przelewu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Obecnie art. 79 u.k.w.h. posługuje się pojęciem „przelewu” wierzytelności, podczas gdy w brzmieniu relewantnym dla sprawy używał określenia „przeniesienie” wierzytelności, co jest pojęciem szerszym. Dostrzegając różnicę między brzmieniem art. 79 u.k.w.h. w brzmieniu relewantnym dla sprawy i obecnym, należy jednak przyjąć, że także użyte w poprzednim brzmieniu przepisu słowo „przeniesienie” oznacza czynność kreującą następstwo prawne pod tytułem szczególnym.

W doktrynie podkreślono, że przepisów dotyczących wpisu do księgi wieczystej jako warunku zmiany wierzyciela, nie stosuje się do przypadków sukcesji uniwersalnej. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko wyrażone w doktrynie, w myśl którego przepisów u.k.w.h. odnośnie do warunku wpisu w księdze wieczystej nie stosuje się „do przypadków sukcesji generalnej, którą należy odróżniać od subrogacji ustawowej na podstawie art. 518 KC. Wstępujący w prawa wierzyciela w ramach sukcesji generalnej, obejmuje wierzytelności hipoteczne wraz z hipoteką bez konieczności wpisu w księdze wieczystej o konstytutywnym charakterze. Nie zachodzi tu bowiem wątpliwość, czy osoba trzecia wstępuje w całość sytuacji prawnej dotychczasowego wierzyciela, kompleksowo przejmując prawa i obowiązki do całego majątku, bądź do jednoznacznie i w oparciu o przepisy szczególnie wyodrębnionej jego części. O ile zaś w majątku znajdują się wierzytelności zabezpieczone, przyjąć należy, że również ograniczone prawa rzeczowe związane z tymi wierzytelnościami powiększają jego przejmowaną wartość. Sukcesor generalny staje się zatem nowym wierzycielem i nabywa wszelkie związane z wierzytelnościami prawa. Wpis do księgi wieczystej (o charakterze deklaratoryjnym) jest możliwy i w praktyce dokonywany, szczególnie, gdy należy zrealizować zabezpieczenie czy dokonać dalszego przeniesienia wierzytelności hipotecznej” (A. Tułodziecka [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2021, art. 79 Nb 16).

Wśród zarzutów prawa materialnego skarżący wymienił na pierwszym miejscu **art. 494 § 1 k.s.h.**, który stanowi, że spółka przejmująca albo spółka nowo zawiązana wstępuje z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej albo spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki. W doktrynie przyjmuje się, że następstwo prawne spółki przejmującej względem spółki przejmowanej jest sukcesją uniwersalną, która polega na przejściu „w drodze jednej czynności prawnej (uno actu) i z mocy samego prawa (ipso iure) ogółu praw i obowiązków spółki przejmowanej (spółek łączących się per unionem) na spółkę przejmującą (nowo zawiązaną)” (K. Oplustil w: J. Bieniak, M. Bieniak, G. Nita-Jagielski, Kodeks spółek handlowych. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2020, art. 494 Nb 1). Nie ulega więc wątpliwości, że zasadą jest przejście przez spółkę przejmującą wszystkich praw i obowiązków o charakterze cywilnoprawnym z dniem połączenia (art. 493 § 2 k.s.h.), a wyjątki od tej zasady wymagałyby wskazania przepisu szczególnego, który wyłączałby przejście określonego prawa na spółkę przejmowaną albo uzależniało je od dalszego zdarzenia, w szczególności wpisu do księgi wieczystej. Nie ulega wątpliwości, że z art. 494 § 1 i 2 k.s.h. nie wynika takie zastrzeżenie, dlatego Sąd Rejonowy – formułując kwestionowany w apelacji pogląd prawny – nie mógł ich naruszyć.

Zarzucając naruszenie **art. 494 § 3 k.s.h. w związku z art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.** skarżąca zmierza do wykazania, że z tych przepisów wynika konstytutywny charakter wpisu następcy prawnego wierzyciela hipotecznego, jeżeli podstawą tego następstwa jest połączenie spółek przez przejęcie. W tym miejscu należy poczynić uwagę porządkującą, a mianowicie art. 79 ust. 1 u.k.w.h. w brzmieniu relewantnym dla sprawy miał nie zawierać zdania drugiego i, jak już zasygnalizowano wyżej, nie zawierał wymogu wpisu nabywcy do księgi wieczystej. Pozostaje do rozważenia, czy podstawą poglądu skarżącego o konstytutywnym charakterze wpisu może być art. 494 § 3 k.s.h. Przepis ten stanowi, że ujawnienie w księgach wieczystych lub rejestrach przejścia na spółkę przejmującą albo na spółkę nowo zawiązaną praw ujawnionych w tych księgach lub rejestrach następuje na wniosek tej spółki.

W ocenie Sądu Okręgowego przepis ten nie daje jednak podstaw do akceptacji poglądu, że wynika z niego konstytutywny charakter wpisu spółki przejmującej do księgi wieczystej. Należy zauważyć, że ma on charakter ogólny, gdyż nie dotyczy tylko ksiąg wieczystych, ale także Krajowego Rejestru Sądowego i Rejestru Zastawów, stanowiąc podstawę ujawnienia spółki przejmującej także w odniesieniu do tych danych, co do których wpis ma charakter niewątpliwie deklaratoryjny (jak np. wpis spółki przejmującej w dziale II księgi wieczystej). Z treści analizowanego przepisu nie wynika również, aby ustawodawca określił w nim skutki prawnomaterialne wpisów do ksiąg wieczystych. Co więcej, jak słusznie zauważono w literaturze „do skutecznego przejścia na spółkę przejmującą bądź spółkę nowo zawiązaną praw i obowiązków spółki przejętej czy spółki łączącej się przez zawiązanie nowej spółki nie jest konieczne wystąpienie dodatkowego zdarzenia prawnego w postaci np. wpisu do księgi wieczystej czy do określonego rejestru. Gdyby miało być inaczej, to konstrukcja sukcesji uniwersalnej przy połączeniu spółek byłaby zbędna, a przepis art. 494 § 1 KSH bezprzedmiotowy. Wystarczy więc wpis połączenia spółek do rejestru przedsiębiorców. Jednakże do wykonywania praw ujawnionych w tych księgach lub rejestrach przez spółkę przejmującą bądź spółkę nowo zawiązaną w wyniku łączenia się spółek – konieczne jest dokonanie tam stosownych wpisów” (A. Szumański w: S. Sołtysiński, A. Szajkowski, A. Szumański, Kodeks spółek handlowych. Komentarz. T. 4, Wyd. 3, Warszawa 2012, art. 494 Nb 56 i 57).

Podzielając ten pogląd i uogólniając go można stwierdzić, że w analizowanym przypadku sukcesji wpis jest przesłanką nie przejścia prawa wpisanego do księgi wieczystej, ale umożliwia spółce przejmującej jego właściwe wykonywanie. Normatywne znaczenie art. 494 § 3 k.s.h. sprowadza się natomiast do tego, że wpis spółki przejmującej do rejestrów publicznych (w tym ksiąg wieczystych) nie następuje z urzędu, ale na wniosek spółki przejmującej (w istocie jej zarządu). Przepis ten z pewnością nie ustanawia konstytutywnego charakteru wpisu do ksiąg wieczystych spółki przejmującej (w tym do działu IV). Co więcej, przyjęcie założenia o konstytutywnym charakterze wpisu następcy prawnego wierzyciela hipotecznego nie dawałoby się pogodzić z art. 494 § 1 k.s.h., który stanowi, że spółka przejmująca wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej z **dniem połączenia**, czyli z dniem wpisu tego zdarzenia do Krajowego Rejestru Sądowego. Z powyższego wynika, że przyjęta przez Sąd Rejonowy ocena prawna z pewnością nie naruszała art. 494 § 3 k.s.h. W świetle tego, co powiedziano wyżej niemożliwy do zaakceptowania jest pogląd autora apelacji, że dyspozycja art. 494 § 3 k.s.h. uzależnia „nabycie przez spółkę przejmowaną praw ujawnionych w księdze wieczystej od stosownego wniosku w tym zakresie”. Nie można zgodzić się również z jego stwierdzeniem, jakoby przyjęta interpretacja oznaczała zbędność art. 494 § 3 k.s.h. Istotą tego przepisu jest bowiem nałożenie na zarząd spółki przejmującej obowiązku złożenia wniosku o wpis spółki przejmującej do ksiąg wieczystych i innych rejestrów publicznych, co nie jest uzależnione od deklaratoryjnego bądź konstytutywnego charakteru wpisu. Na podobnym stanowisku stanął również SO w Kielcach w wyroku z 24 czerwca 2020 r. (II Ca 1747/19), wydanym w bliźniaczym stanie faktycznym i prawnym do sprawy niniejszej.

Z tych wszystkich powodów nie można zarzucić Sądowi Rejonowemu niewłaściwego zastosowania art. 494 § 3 k.s.h.

Ostatni zarzut, naruszenia art. 245¹ k.c. został oparty na błędnym założeniu, jakoby w stanie faktycznym sprawy miał miejsce „przelew wierzytelności”, podczas gdy nie budzi wątpliwości, że przelew dotyczy wyłącznie przeniesienia wierzytelności hipotecznej na podstawie umowy, co bezspornie w tej sprawie nie miało miejsca. Zgodnie z art. 245¹ k.c., którego treść nie uległa zmianie, do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz - jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej - wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Pomijając różnice poglądów co do relacji między art. 79 u.k.w.h. a art. 245¹

k.c. nie ulega jednak wątpliwości, że art. 245¹ k.c. dotyczy sukcesji o charakterze singularnym, a nie uniwersalnym. Wynika to już z językowego brzmienia tego przepisu, które odwołuje się do umowy pomiędzy zbywcą a nabywcą. W przypadku sukcesji uniwersalnej art. 245¹ k.c. nie może mieć w ogóle zastosowania.

Na zakończenie można wskazać, że za prawidłowością poglądu o deklaratoryjnym charakterze wpisu w księdze wieczystej w analizowanym przypadku przemawia również stanowisko Sądu Najwyższego, dopuszczającego wpis hipoteki po śmierci właściciela nieruchomości, który złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki przed złożeniem wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej (postanowienie SN z 17 października 2008 r., I CSK 120/08). Uzasadniając to stanowisko SN stwierdził, że „sama zmiana właściciela nieruchomości, która ma zostać obciążona hipoteką, następująca w drodze spadkobrania, nie wyklucza możliwości dokonania wpisu takiej hipoteki. Spadkobiercy składającego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki właściciela nieruchomości wchodzi bowiem w jego sytuację prawną, a zatem w taką sytuację, jaka istnieje w okresie między złożeniem oświadczenia o ustanowieniu hipoteki a dokonaniem wpisu do księgi wieczystej”. Ze względu na konstrukcyjne podobieństwo następstwa prawnego przez dziedziczenie oraz następstwa prawnego pomiędzy spółką przejmowaną a przejmującą, stanowisko to potwierdza prawidłowość oceny prawnej w niniejszej sprawie.

Z tych wszystkich powodów Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżony wyrok w pełni odpowiada prawu, co implikowało oddalenie apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

Adam Jaworski