



Data: 23.02.2024

Dotyczy: [Rzeczpospolita](#)

POŁĄCZENIE BANKÓW A WPIS WIERZycIELA W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Przedsiębiorca nie ma obowiązku składania wniosku do sądu wieczystoksięgowego o ujawnienie zmiany danych wierzyciela hipotecznego, w przypadku połączenia banków lub przejęcia jednego banku przez drugi.

Taki wniosek płynie z postanowienia Sądu Najwyższego w Warszawie z 5 lipca 2023 r., I CSK 6215/22. Sąd Najwyższy, odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 24 marca 2022 r., V ACa 599/21 wskazując, że sposób ujęcia przesłanek we wniosku pozwanego o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wzajemnie się wyklucza. Ponadto wskazał, że kwestia zmiany wpisu wierzyciela, na skutek przejęcia lub połączenia wierzycieli (banku) była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, a wpis zmiany wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej w razie przejęcia banku w trybie art. 494 § 1 i 2 Kodeksu spółek handlowych (KSH) wynika z charakteru przejścia praw jako sukcesji uniwersalnej na skutek połączenia spółek przez przejęcie. Wpis w księdze wieczystej nowego wierzyciela w takiej sytuacji nie ma charakteru prawotwórczego, jeżeli skutek w postaci przejścia wszelkich praw następuje z mocy samego prawa.

ZDANIEM AUTORKI

Omawiając zagadnienie związane z wpisem w księdze wieczystej, konieczne jest rozróżnienie dwóch kategorii wpisów - konstytutywnego oraz deklaratoryjnego. Wpis konstytutywny ma charakter kreujący, z chwilą wpisu wiąże się skutek powstania, zmiany lub ustania prawa bądź stosunku prawnego. Od wpisu konstytutywnego w księdze wieczystej zależy skuteczność nabycia, przeniesienia, czy wygaśnięcia prawa rzeczowego na nieruchomości (np. ustanowienie hipoteki czy ustanowienie odrębnej własności lokalu). Z kolei wpis deklaratoryjny ma charakter porządkowy, potwierdzający, a prawo rzeczowe powstaje i istnieje bez względu na to, czy zostało wpisane do księgi wieczystej (np. przeniesienie własności nieruchomości).

Zgodnie z treścią art. 494 § 1 KSH 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. Przytoczony przepis prawa przewiduje sukcesję generalną praw i obowiązków cywilnoprawnych, co oznacza, że spółki przejmujące lub nowo zawiązane, wstępują z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółek przejmowanych i łączonych, które może nastąpić w drodze czynności prawnej i z mocy samego prawa. Z kolei sukcesja singularna wiąże się z uzyskaniem przez nabywcę indywidualnie oznaczonego prawa bądź praw.

Przy dokonaniu sukcesji uniwersalnej może pojawić się problem z kwalifikacją charakteru prawnego wpisu do księgi wieczystej, który został poprzedzony wnioskiem o zmianę dotychczasowego wierzyciela hipotecznego. Zgodnie z treścią art. 494 § 3 KSH 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 orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że artykuł 494 § 3 KSH jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 79 ust. 1 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, że w przypadku przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej, a do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest odpowiedni wpis w księdze wieczystej. Przejście hipoteki jest skutkiem umowy przelewu wierzytelności hipotecznej i w tym przypadku przedmiotem obrotu nie jest więc hipoteka, lecz wierzytelność przez nią zabezpieczona. W konsekwencji przelew wierzytelności hipotecznej uzależniony jest od wpisu nabywcy w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny.

Podkreślenia wymaga fakt, że art. 494 § 3 KSH stanowi o "ujawnieniu" przejścia praw ujawnionych w księgach wieczystych, a nie o wpisie, jak przy przejściu wierzytelności w następstwie sukcesji singularnej, która uregulowana jest w m.in. art. 79 ust. 1 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Powyższe oznacza, że w przypadku połączenia banków lub przejęcia jednego banku przez drugi, przejście praw w trybie art. 494 § 3 KSH z jednego banku na drugi nie stanowi przelewu wierzytelności hipotecznej, o której mowa w art. 79 ust. 1 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Ujawnienie w księgach wieczystych przejścia na spółkę przejmującą praw ujawnionych w tych księgach ma charakter deklaracyjny. W przedstawionej sytuacji, osoba fizyczna/przedsiębiorca nie ma obowiązku składania wniosku do sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie ujawnienia zmiany danych wierzyciela hipotecznego, a taki wpis będzie miał charakter czysto porządkowy. Zdaniem autora przyjęcie innej interpretacji przepisów stałoby w sprzeczności z zasadą akcesoryjności hipoteki.

Aleksandra Prill-Błaszkiwicz, radca prawny w [gdańskim biurze Rödl & Partner](#)