

Możliwość zaspokojenia wierzyciela z nieruchomości z obciążoną hipoteką **Agnieszka Kosińska, [radca prawny Wrocław](#), Rödl & Partner**

Cesja wierzytelności zabezpieczonej hipoteką dla skuteczności czynności wymaga wpisu do księgi wieczystej na rzecz nabywcy. Hipoteka zapewnia wierzycielowi hipotecznemu przywilej, polegający na możliwości zaspokojenia się z nieruchomości z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Innymi słowy, przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie szkodzi prawom wierzyciela hipotecznego, który mimo przedawnienia może zaspokoić się z nieruchomości obciążonej.

Tak uznał Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 29 listopada 2016 r., I ACa 452/16. Bank udzielił pozwanemu następujących kredytów:

1. rewolwingowego z 6 marca 2000 r. w kwocie 320.746 zł,
2. rewolwingowego z 19 września 2000 r. w kwocie 614.850 zł,
3. walutowego, indeksowanego w euro z 8 grudnia 2000 r. w kwocie 240.360 euro.

Kredyty były zabezpieczone hipotekami o łącznej wysokości 1.671.060 zł na nieruchomości pozwanego i jego byłej współmałżonki. Z uwagi na trudności finansowe pozwany pismami z 8 grudnia 2000 r., 26 lutego 2001 r. oraz z 18 lutego 2002 r. zwracał się do banku z prośbą o zmianę warunków spłat rat kapitałowych kredytów. Wobec niespłacania zadłużenia bank 20 stycznia 2003 r. dokonał wypowiedzenia wskazanych umów kredytowych z 21 stycznia 2003 r., ze skutkiem na 20 lutego 2003 r.. Bank 26 czerwca 2003 r. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny na kwotę 2.303.789,24 zł obejmujący należności z ww. umów, któremu nadano klauzulę wykonalności. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego bank wystąpił o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, wierzytelności oraz rachunków bankowych. 2 września 2009 r. została zawarta umowa sprzedaży wierzytelności, na mocy której Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (dalej: Fundusz) wszedł w prawa dotychczasowego wierzyciela - banku. Wierzytelność została zapisana w księgach rachunkowych Funduszu, dokonano również zmiany stosownych zapisów w dziale IV księgi wieczystej. Fundusz wniósł pozew o zapłatę długu hipotecznego przeciwko dłużnikom rzeczowym.

Sąd okręgowy stwierdził, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości i zasądził na rzecz Funduszu kwotę 1.671.060,00 zł zastrzegając pozwanym prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na odpowiedzialność ograniczoną w stosunku do każdego z nich do udziałów we współwłasności nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie hipoteczne. Pozwani wnieśli apelację formułując zarzut naruszenia art. 123 k.c. poprzez uznanie bankowego tytułu egzekucyjnego jako ciągłość egzekucji i nieprzerwanie przedawnienia, podczas gdy wstąpienie w prawa egzekucji nabywcy cesji wymaga, aby Fundusz uzyskał odrębny tytuł. Sąd apelacyjny orzekł, iż apelacja jest niezasadna a sformułowany zarzut jest o tyle chybiony, że w niniejszej sprawie podstawa faktyczna pozwu wskazuje na dochodzenie roszczenia przysługującego wierzycielowi hipotecznemu przeciwko dłużnikom rzeczowym a nie osobistym.

Komentarz eksperta

Agnieszka Kosińska, radca prawny we wrocławskim biurze Rödl & Partner

Zgodnie z art. 509 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Z treści tego przepisu wynika, iż wraz z wierzytelnością przechodzi na nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi, który zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki wiązał go z dłużnikiem. Z racji następstwa prawnego o którym mowa, prawo stwierdzone w tytule egzekucyjnym na rzecz dotychczasowego wierzyciela wygasa wskutek przejścia na inny podmiot, a tym samym wygasa uprawnienie do prowadzenia postępowania egzekucyjnego przez pierwotny podmiot.

Sąd podkreślił, iż nabywając w toku postępowania egzekucyjnego wierzytelność objętą tytułem wykonawczym, cesjonariusz nie będący bankiem nie może korzystać z przerwy przedawnienia, jaką spowodował wniosek cedenta o wszczęcie egzekucji. Również trwające po dacie umowy przelewu postępowanie egzekucyjne nie jest już postępowaniem wszczętym w celu zaspokojenia wierzyciela objętego tytułem wykonawczym. Art. 124 § 2 k.c. wprost określa bowiem termin, do którego trwa zawieszenie biegu przedawnienia „dopóki postępowanie nie zostanie zakończone”, a więc do chwili zakończenia postępowania, a nie do daty zaistnienia jakiegoś zdarzenia w toku tego postępowania. Po umorzeniu postępowania egzekucyjnego, przedawnienie rozpoczęłoby bieg na nowo (art. 124 k.c.) jednak w tych samych granicach podmiotowych (wynikających z tytułu wykonawczego). Brak więc podstaw do twierdzenia, że skutek rozpoczęcia biegu przedawnienia na nowo po umorzeniu postępowania egzekucyjnego może odnosić się do sytuacji, gdy uprawnionym do wszczęcia ponownej egzekucji jest już inny niż wymieniony w pierwotnym tytule wykonawczym wierzyciel (wyrok SN z 19 listopada 2014 r. II CSK 196/14).

Zgodnie z art. 77 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. DzU z 2016 r. poz. 790 ze zm.) przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Cesja wierzytelności zabezpieczonej hipoteką dla skuteczności czynności wymaga wpisu do księgi wieczystej na rzecz nabywcy (art. 245 k.c., art. 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Sąd wskazał, iż hipoteka zapewnia wierzycielowi hipotecznemu przywilej, polegający na możliwości zaspokojenia się z nieruchomości z pierwszeństwem przez wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie szkodzi prawom wierzyciela hipotecznego, który mimo przedawnienia może zaspokoić się z nieruchomości obciążonej.

Biorąc to wszystko pod uwagę sąd słusznie uznał, iż zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie w stosunku do wierzyciela hipotecznego.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/303319991-Mozliwosc-zaspokojenia-wierzyciela-z-nieruchomosci-z-obciazona-hipoteka.html#ap-2>