

Przelew wierzytelności bankowej zabezpieczonej hipoteką na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego

*Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 16 marca 2018 r.
(IV CSK 280/17)*

Zgoda właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą wierzytelność banku, która stanowi przedmiot cesji, nie jest wymagana na gruncie art. 95 p.b. dla skuteczności dokonania konstytutywnego wpisu o zmianie wierzyciela w księdze wieczystej.

LIDIA MALINOWSKA

I. Sąd Najwyższy w glosowanym postanowieniu zakwestionował dotychczas utrwaloną linię orzecniczą SN¹, zgodnie z którą na gruncie art. 95 p.b.² w każdym przypadku dokonywania przez bank przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości do dokonania skutecznego wpisu nowego wierzyciela w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej hipoteką.

Przedstawiciele doktryny krytykowali prezentowane dotychczas w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko. Wyrażony w glosowanym orzeczeniu brak aprobaty dla utrwalonej linii orzecniczej potwierdził zatem wykładnię art. 95 p.b. prezentowaną we wcześniejszych, licznych, naukowych rozważaniach.

Niniejsza glosa ma charakter aprobujący. Za trafne należy uznać stanowisko Sądu Najwyższego opowiadające się za brakiem konieczności dołączania do wniosku o wpis zmiany wierzyciela oświadczenia właściciela nieruchomości ze zgodą na dokonanie przelewu bankowej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Omawiane zagadnienie zasługuje jednak na bardziej kompleksowe spojrzenie – w szczególności przez pryzmat funkcjonalny oraz celowościowy – na obowiązujące w tym zakresie normy: zarówno o charakterze generalnym, jak i szczególnym. Ponadto istotne jest

¹ Zakwestionowana linia orzecnicza kształtowała się m.in. w następujących orzeczeniach Sądu Najwyższego: z 20.05.2009 r. (I CZ 22/09), Legalis; z 6.11.2009 r. (I CZ 59/09, I CZ 60/09), Legalis; z 23.06.2010 r. (II CSK 20/10), Legalis; z 20.11.2014 r. (V CSK 21/14), Legalis.

² Ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2187, ze zm.), dalej: „p.b.”.