

Postanowienie z dnia 28 czerwca 2005 r., I CK 835/04

Przy ocenie skutków wygaśnięcia hipoteki na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) należy uwzględnić art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz.U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175).

Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

Sędzia SN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca)

Sędzia SA Andrzej Struzik

Sąd Najwyższy w sprawie z urzędu przy uczestnictwie Powszechnej Kasy Oszczędności, B.P., S.A. w W., "K.S.", spółki z o.o. w W. i Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w W. o wpis hipoteki w księdze wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 28 czerwca 2005 r. kasacji uczestnika Powszechnej Kasy Oszczędności, B.P., S.A. w W. od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 18 czerwca 2004 r.

uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego jej rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za instancję kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wpisał z urzędu w księdze wieczystej nr (...)39, po przeniesieniu z księgi wieczystej nr (...)43, hipotekę zwykłą w kwocie 14 000 000 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności, B.P., XV Oddział w W. tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w W.

W uwzględnieniu apelacji uczestniczki "K.S.", spółki z o.o. Sąd Okręgowy zaskarżonym postanowieniem zmienił ten wpis i nakazał wykreślenie hipoteki. Stwierdził, że hipoteka zwykła w kwocie 14 000 000 zł na rzecz Banku PKO wpisana została w księdze wieczystej nr (...)43 dnia 11 kwietnia 2000 r. tytułem

zabezpieczenia kredytu na budowę domu mieszkalnego, udzielonego Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. Spółdzielnia ta w kwietniu 2003 r. ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego w budynku położonym na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)43 i przeniosła własność tego lokalu na spółkę "K.S.". Dla wyodrębnionego lokalu została założona księga wieczysta nr (...)39. Inne lokale w budynku położonym na nieruchomości mającej urządzoną księgę wieczystą nr (...)43 były wyodrębniane i sprzedawane w różnych terminach. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy powołał art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m."), który znajduje zastosowanie do hipotek istniejących w dniu wejścia w życie tej ustawy, tj. w dniu 23 kwietnia 2001 r. Przepis ten, jako unormowanie szczególne, wyłącza stosowanie art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h.").

Kasację wniosła Powszechna Kasa Oszczędności B.P. S.A., która z powołaniem się na podstawę przewidzianą w art. 393¹ pkt 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 44 ust. 1 u.s.m. w związku z art. 2, 21 ust. 2, art. 32 i 64 ust. 2 i 3 Konstytucji oraz art.1 Protokołu nr 1 do europejskiej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzonego w Paryżu dnia 20 marca 1952 r. (Dz.U. z 1995 r., Nr 36, poz. 175 ze zm. Dz.U. z 1998 r., Nr 147, poz. 962), a także art.12 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (*Official Journal of the European Communities* 325, 24 grudnia 2002 r., p. 0033-0184 – *Consolidated version*) i art. 17 ust.1 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej. (...) Wnosiła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 44 ust. 1 u.s.m., z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomościach stanowiących własność spółdzielni, hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasają. Przepis ten ma zastosowanie do hipotek istniejących w dniu wejścia w życie powołanej ustawy. Ustanowienie odrębnej własności lokalu jest podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Hipoteki obciążające w chwili

wejścia w życie omawianej ustawy nieruchomości stanowiące własność spółdzielni powstawały najczęściej na rzecz banków w związku z kredytowaniem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Celem tej regulacji jest zapobieżenie powstaniu hipoteki łącznej pozwalającej prowadzić egzekucję całego długu zabezpieczonego tą hipoteką od każdego z właścicieli lokali, niezależnie od tego, czy przed nabyciem własności lokali spoczywał na nim obowiązek spłaty części lub całości długu zabezpieczonego hipoteką. Eliminacja takiego negatywnego rezultatu stosowania prawa stanowiła jednoznacznie określony cel, który ustawodawca zamierzał osiągnąć. (...)

Zarzuty kasacji dotyczące naruszenia art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności zmierzają do wykazania, że ostateczny kształt, jaki nadał prawodawca po nowelizacji art. 44 u.s.m. nie mieści się w standardach umów międzynarodowych wiążących Polskę. Powoływany Protokół do Konwencji stanowi źródło powszechnie obowiązującego prawa (art. 87 ust. 1 w związku z art. 241 ust. 1 i 89 ust. 1 pkt. 2 Konstytucji). Bezpośrednie stosowanie umowy ratyfikowanej, ogłoszonej w Dzienniku Ustaw i zawierającej postanowienia samowykonalne stwarza możliwość powoływania się na jej postanowienia przed sądem polskim, zwłaszcza gdy gwarantowane przez umowę prawa są dalej idące niż uprawnienia wynikające z prawa krajowego.

Artykuł 1 Protokołu nr 1 do Konwencji stanowi, że każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z podstawowymi zasadami prawa międzynarodowego. Powyższe postanowienia nie naruszają jednak w żaden sposób prawa państwa do wydawania takich ustaw, jakie uzna za konieczne dla uregulowania sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym lub w celu zapewnienia uiszczania podatków bądź innych należności lub kar pieniężnych. W skład mienia chronionego przez art. 1 wchodzi zarówno nieruchomości, jak i rzeczy ruchome, a także ograniczone prawa rzeczowe, pozbawienie zatem osoby fizycznej lub prawnej ograniczonego prawa rzeczowego możliwe jest tylko z przyczyn wskazanych w omawianym przepisie. Wynika z niego, że dopuszczalne jest pozbawienie własności ze względu na użyteczność publiczną, z zachowaniem warunków przewidzianych przez prawo oraz wyprowadzanych z zasad ogólnych prawa międzynarodowego. Z przepisu tego wynika również prawo regulacji korzystania z

mienia zgodnie z interesem ogólnym lub w celu zapewnienia uiszczania podatków bądź innych należności albo grzywien.

W stanie sprawy (art. 316 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) nie ma podstaw do przyjęcia istnienia przesłanek zezwalających na tego typu ingerencję przy braku zabezpieczenia interesów wierzycieli hipotecznych oraz ochrony praw nabytych, zwłaszcza że różnicując sytuację prawną wierzycieli godziłaby ona w zasadę równości i sprawiedliwości. (...)

Przyjęty w Konstytucji poziom ochrony własności odpowiada standardom europejskim (art. 20, 21, 64 i 165). W myśl art. 21 ust. 1, Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Przepis ten należy do podstawowych zasad ustrojowych, a zagwarantowanie ochrony własności jest konstytucyjną powinnością państwa. Z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego wynika, że powinność ta powinna być urzeczywistniana zarówno przez działanie o charakterze prawodawczym, jak i faktyczne czynności organów państwa, mające za przedmiot dobra stanowiące własność określonego podmiotu. Na gruncie art. 21 Konstytucji termin „własność” występuje jako synonim mienia. Takie szerokie konstytucyjne rozumienie własności nie tylko pozwala na spełnienie określonych funkcji polityczno-ustrojowych, lecz wyznacza także zakres oraz kierunek działań prawodawczych, a także sposób wykładni i stosowania prawa. Powyższe wywody odnieść należy do powołanych w kasacji przepisów Konstytucji i wyników analizy z punktu widzenia dyrektyw postępowania wynikających z modelu demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji) oraz z zasad wyrażanych wprost w Konstytucji lub też z niej wyprowadzanych.

Chybiony jest natomiast zarzut kasacji dotyczący naruszenia art. 12 Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską. Stanowi on, że w zakresie zastosowania Traktatu i bez uszczerbku dla postanowień szczególnych, które on przewiduje, zakazana jest wszelka dyskryminacja ze względu na przynależność państwową. Przepis ten może być powoływany wyłącznie w odniesieniu do kryterium przynależności państwowej, co potwierdzają dalsze – zawarte w art. 13, art. 3 ust. 2 i art. 141 – postanowienia Traktatu. Kwestionowany w kasacji art. 44 ust. 1 u.s.m. zmierza do realizacji określonego w nim celu oddłużeniowego w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych, nie wprowadza jednakże kryterium przynależności państwowej w odniesieniu do żadnego z podmiotów tego stosunku prawnego. Omawiany art. 12 Traktatu o zakazie dyskryminacji – uznany za przejaw ogólnej

zasady równości, a nie za podstawę prawną zasady równości w ogóle – znajduje zastosowanie tylko w dziedzinach w Traktacie uregulowanych. W literaturze podkreśla się, że Traktat nie obowiązuje w sprawach wewnętrznych, obejmujących jedno państwo członkowskie.

Powołany w kasacji art. 17 ust. 1 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej odpowiada – jak przyjmuje się w literaturze – standardom przyjętym w art. 1 ust. 1 Protokołu do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Wskazuje on, że każda osoba ma prawo do władania, używania, dysponowania i przekazania w drodze spadku swego mienia nabytego zgodnie z prawem. Nikt nie może być pozbawiony swego mienia, chyba że w interesie publicznym, w przypadkach i na warunkach przewidzianych w ustawie, za uczciwym odszkodowaniem, wypłaconym we właściwym terminie. Korzystanie z własności może podlegać regulacji ustawowej, jeśli jest to konieczne ze względu na interes ogólny. Nie stanowiąc podstawy prawnej rozstrzygnięcia, Karta stanowi materiał pomocniczy i jest traktowana, także we orzecznictwie europejskim, jako wskazówka interpretacyjna.

Przepis art. 44 ust. 4 u.s.m. stanowi wyjątek od zasady wygaszania hipotek i znajduje zastosowanie wówczas, gdy ustanowienie odrębnej własności lokali następuje jednocześnie na rzecz wszystkich członków spółdzielni. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie pozwala na przyjęcie, aby sytuacja w tym przepisie opisana spełniona została w chwili wydania rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy. Uzasadnienie to wyklucza, aby przepis art. 44 ust. 4 u.s.m. stanowił podstawę zapadłego i kwestionowanego postanowienia. Obie zatem postaci naruszenia prawa materialnego przewidziane w art. 393¹ pkt 1 k.p.c. nie wchodzą w rachubę i tym samym kasacja i jej zarzuty – we wskazanym zakresie – nie wymagają rozważenia oraz oceny ich zasadności.

Z powyższych przyczyn należało orzec, jak w sentencji (art. 393¹³ k.p.c.).