

Postanowienie z dnia 14 lipca 2004 r., IV CK 568/03

Wygaśnięcie hipoteki, o której mowa w 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), następuje z chwilą ustanowienia w nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz innej osoby.

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sędzia SN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku K. Banku S.A. w W. z przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w K. o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej, i sprawy z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w K. przy uczestnictwie K. Banku, SA w W. o wykreślenie hipoteki, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 lipca 2004 r. kasacji Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w K. oraz K. Banku, S.A. w W. od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 8 kwietnia 2003 r.

oddalił obie kasacje.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. od postanowienia Sądu pierwszej instancji z dnia 14 listopada 2002 r. oraz apelację K. Banku, S.A. w W., II Oddziału w S, i Anny O. od postanowienia z dnia 19 grudnia 2002 r. Aprobując postanowienie z dnia 19 grudnia 2002 r. o wykreśleniu hipoteki zwykłej w księdze wieczystej w kwocie 15 009 406,69 marek niemieckich wpisanej na rzecz K. Banku S.A. w W., Sąd Okręgowy wskazał, że spełnione zostały przesłanki przewidziane w art. 44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm. – dalej: "u.s.m.") w postaci istnienia hipoteki w dniu wejścia w życie tej ustawy i

ustanowienie odrębnej własności choćby jednego lokalu w danej nieruchomości na rzecz innej osoby niż spółdzielnia.

Podstawę wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej, będącej własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, hipoteki przymusowej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł stanowił nieprawomocny nakaz zapłaty. Nierozpoznany jeszcze prawomocnie wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” o wykreślenie hipoteki na podstawie art. 44 ust. 1 u.s.m. pozostaje bez wpływu na byt niniejszej hipoteki wpisanej na podstawie orzeczenia sądowego. Treść księgi wieczystej wskazuje, że nie nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości, a zostały zgłoszone wnioski odnośnie do odłączenia poszczególnych lokali wskutek przekształceń własnościowych spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność, o czym uczynione zostały stosowne wzmianki.

Kasacje wnieśli uczestnicy K. Bank S.A. i Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.”.

Skarżący Bank z powołaniem się na obie podstawy przewidziane w art. 393¹ k.p.c. zaskarżył orzeczenie Sądu Okręgowego w zakresie oddalającym apelację od postanowienia z dnia 19 grudnia 2002 r. o wykreśleniu hipoteki zwykłej i wnosił o jego uchylenie w zaskarżonej części z przekazaniem sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Zarzucił błędną wykładnię art. 44 ust. 1 u.s.m. przez przyjęcie, że hipoteka wygasła z chwilą ustanowienia w nieruchomości spółdzielni odrębnej własności jednego lokalu na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 8 lutego 2002 r. oraz art. 44 ust. 2 u.s.m. przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że doszło do wygaśnięcia hipoteki.

Naruszenie przez Sąd Okręgowy przepisów postępowania polega – zdaniem skarżącego – na braku ustalenia, czy Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” złożyła oświadczenie w przedmiocie obciążenia innej nieruchomości, a ponadto – czy jej wniosek o wykreślenie hipoteki został złożony zgodnie z art. 31 ust. 1 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.").

Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” zarzuciła naruszenie art. 177 § 1 pkt 1 i 4 k.p.c. przez oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania z chwilą uzyskania prawomocnych orzeczeń, ponieważ na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie miałby wpływ wynik innego postępowania cywilnego i karnego, a także naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. oraz art. 46 u.k.w.h. Ponadto zarzuciła naruszenie art. 44 ust. 1 u.s.m. przez uznanie, że wniosek o wykreślenie hipoteki nie ma wpływu na niniejszą

sprawę, i wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia oraz oddalenie wniosku, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego 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 mieszkaniowych, hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasają. Przepis ten znajduje zastosowanie do hipotek istniejących w dniu wejścia w życie powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Skutkiem takiego podziału i ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości stanowiącej dotąd własność spółdzielni i przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby powodowałoby powstanie hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.).

Przepis art. 44 ust. 1 u.s.m. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 76 ust. 4 u.k.w.h., wprowadzającym zasadę, że z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowych hipoteki obciążające tę nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy wygasają. Skutek wygaśnięcia następuje z chwilą ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w tej nieruchomości na rzecz innej osoby niż spółdzielnia, celem bowiem takiego uregulowania jest wyeliminowanie powstania hipoteki łącznej.

Artykuł 44 ust. 2 u.s.m. reguluje sytuację, w której może dojść do zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygasła. Ustawowy nakaz obciążenia hipoteką – na rzecz dotychczasowego wierzyciela hipotecznego – innej nieruchomości aktualizowałyby się wówczas gdyby Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” była właścicielem innej nieruchomości gruntowej zabudowanej lub niezabudowanej i odrębnej własności lokali należących do tej Spółdzielni, z wyłączeniem tych, w stosunku do których osobom uprawnionym przysługuje roszczenie o przeniesienie na nich własności tych lokali.

Zarzut niezastosowania art. 44 ust. 2 u.s.m., pomijający twierdzenia Spółdzielni, jest oczywiście bezzasadny. Spółdzielnia złożyła wniosek o wykreślenie wygasłej hipoteki z powołaniem się na podstawę przewidzianą w art. 44 ust. 1 u.s.m., a badanie i ustalenie, czy dysponuje ona inną nieruchomością podlegającą obciążeniu stosownie do art. 44 ust. 2 u.s.m., wykracza poza ramy kognicji sądu

wieczystoksięgowego, określone w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Obowiązek Spółdzielni obciążenia hipoteką powstaje w chwili dokonania wpisu odrębnej własności wyodrębnionego lokalu w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny a jego skutek wsteczny wynikający z art. 29 u.k.w.h. związany jest z wpisem dokonany.

W odniesieniu do kasacji Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, zmierzającej do wykazania istnienia przeszkody do wpisania hipoteki przymusowej kaucyjnej na rzecz Banku, należy stwierdzić, że miarodajną chwilę dla oceny przez sąd wieczystoksięgowy dopuszczalności wpisu wyznacza art. 316 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., który znajduje zastosowanie także w postępowaniu o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej do księgi wieczystej. Teza – jak trafnie podnosi się w literaturze przedmiotu – znajduje potwierdzenie w art. 626¹ § 3 k.p.c., zgodnie z którym śmierć, pozbawienie lub ograniczenie zdolności do czynności prawnych nie stanowią przeszkody do wpisu, jeśli nastąpiły po złożeniu wniosku. Przedmiot hipoteki istniał w chwili rozpoznania przez sąd wieczystoksięgowy wniosku o wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej. W chwili orzekania przez Sąd Okręgowy nie nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości, którym pozostawała skarżąca Spółdzielnia. Trwające także w tej chwili przekształcenia własnościowe spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność lokali nie stanowiły podstawy do uwzględnienia apelacji i oddalenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej, który wpłynął przed dokonaniem tych zmian. Zarzucając w kasacji naruszenie art. 44 ust. 1 u.s.m. skarżąca Spółdzielnia pomija, że powoływany przepis ma zastosowanie – jak wskazano – do hipotek istniejących w dniu 23 kwietnia 2001 r. Wpisanie hipoteki przymusowej kaucyjnej nastąpiło dnia 11 września 2002 r. na podstawie prawidłowo złożonych dokumentów – nakaz zapłaty z dnia 14 listopada 2001 r. – i bez naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c.

W pozostałym zakresie zarzuty kasacji oparte na podstawie przewidzianej w art. 393¹ pkt 2 k.p.c., dotyczące naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 i 4 k.p.c., nie tylko pomijają, że treść powołanych przepisów nie pozostawia kwestii zawieszenia postępowaniu dowolnemu uznaniu sądu, lecz wkładają na sąd obowiązek rozważenia okoliczności i wydania decyzji w danej sytuacji celowej. Ogólnikowe twierdzenia i zarzuty kasacji niepozwalające na ustalenie, czy postępowanie karne zostało w ogóle wszczęte, wykluczają możliwość oceny wpływu zarzuconego naruszenia na wynik sprawy.

Z powyższego wynika, że obie kasacje nie mają usprawiedliwionych podstaw i dlatego podlegają oddaleniu (art. 393¹⁹ k.p.c.).