

POSTANOWIENIE

Dnia 17 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku K. W.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "D.(...)" w O. i P. P. o wpis własności lokalu i założenia nowej księgi wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 17 listopada 2005 r., skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej "D.(...)" w O. od postanowienia Sądu Okręgowego w O. z dnia 23 lutego 2005 r., sygn. akt I Ca (...),

oddala skargę.

Uzasadnienie

Umową z dnia 30 października 2003 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego, Wnioskodawczyni K. W. nabyła od uczestnika postępowania – Spółdzielni Mieszkaniowej „D.(...)” prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i wniosła o założenie dla tego lokalu księgi wieczystej, dokonanie wpisu na jej rzecz prawa własności z jednoczesnym ujawnieniem w tej księdze praw związanych z własnością tego lokalu.

Wniosek ten wpłynął do Sądu 3 listopada 2003 r. i został uwzględniony 26 sierpnia 2004 r., przy czym w dziale IV nowej księgi wieczystej Kw nr OL (...) wypisana została także hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 16.666 zł na rzecz P. P., będącej już wcześniej wierzycielką hipoteczną Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wpis w części dotyczącej wpisania w tej nowo założonej księdze wieczystej hipoteki przymusowej na rzecz P. P. zaskarżyły apelacjami Wnioskodawczyni oraz Uczestniczka postępowania Spółdzielnia Mieszkaniowa, domagając się zmiany wpisu przez pominięcie go w zaskarżonej części. Apelujące twierdziły, że w chwili rozpoznawania wniosku o wpis hipoteki Spółdzielni Mieszkaniowej nie przysługiwały już żadne prawa do nieruchomości, która została obciążona hipoteką.

Sąd drugiej instancji oddalił obie apelacje stwierdzając, że do powstania hipoteki i odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, a w dacie rozpoznania wniosku nabywcy lokalu i przynależnych do niego praw hipoteka była wpisana zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. Nadto Sąd odwoławczy stwierdził, że w postępowaniu wieczystoksięgowym Sady obu instancji nie badają innych okoliczności aniżeli tych, które dotyczą wniosku, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej.

Postanowienie Sądu drugiej instancji zaskarżyła skargą kasacyjną, nazwaną „kasacją”, uczestniczka postępowania – Spółdzielnia Mieszkaniowa – zarzucając naruszenie przepisów:

- art. 155 § 1 k.c. i art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) przez bezpodstawne wpisanie hipoteki na nieruchomości wnioskodawczyni, w sytuacji, gdy w chwili dokonywania tego wpisu na rzecz uczestniczki postępowania P. P. nieruchomość stanowiła już własność Wnioskodawczyni, a nie Spółdzielni Mieszkaniowej;

- art. 19 § 3 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) przez dokonanie wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność P. P. wobec Spółdzielni Mieszkaniowej, za zobowiązania której nie odpowiada Wnioskodawczyni;

- art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 31 u.k.w.h. przez nie zbadanie dołączonych do wniosku dokumentów, które zdaniem skarżącej nie stanowiły podstawy do wpisania hipoteki, ponieważ będący podstawą wpisu tytuł wykonawczy dotknięty był wadą.

Skarżąca wywodzi w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, że podstawą wniosku uczestniczki postępowania P. P. o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości skarżącej była zawarta między nimi w dniu 19 marca 2003 r. ugoda sądowa w sprawie oznaczonej sygn. I C (...). Wniosek ten stał się jednak podstawą wpisu hipoteki także na nieruchomości Wnioskodawczyni, która z mocy prawa spółdzielczego nie odpowiada wobec wierzycielki Spółdzielni za jej zobowiązania.

Hipoteka mająca zabezpieczać wierzytelność wierzyciela Spółdzielni nie może zatem obciążać nieruchomości Wnioskodawczyni wywodzi skarżąca, wnosząc o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go wpisu Sądu Rejonowego w części dotyczącej wpisania hipoteki i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja nie została oparta na usprawiedliwionych podstawach.

Chybione okazały się zarzuty naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), uzasadnione w skardze kasacyjnej przyjęciem za podstawę wpisu tytułu wykonawczego dotkniętego - w ocenie skarżącej – wadą polegającą na przedwczesnym nadaniu klauzuli wykonalności ugodzie sądowej. Rację ma Sąd odwoławczy, że w dacie rozpoznawania przez Sąd pierwszej instancji wniosku nabywczyni prawa odrębnej własności lokalu, tj. w dniu 26 sierpnia 2004 r., hipoteka była już wpisana zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., bowiem Sąd wieczystoksięgowy nie bada innych okoliczności aniżeli tych, które dotyczą wniosku, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej. I choć zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego obejmuje także ocenę tego, czy dany dokument stanowi uzasadnioną podstawę wpisu (postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 372/00, LEX nr 52359), to zgłaszany w tej sprawie zarzut, oparty na podważaniu prawidłowości dokumentu obejmującego ugodę sądową opatrzoną klauzulą wykonalności, dotyczy w istocie wpisu hipoteki dokonanego w dniu 12 maja 2004 r. jeszcze w tzw. macierzystej księdze wieczystej nr Kw (...) i obejmującej nieruchomość skarżącej, a nie późniejszego wpisu będącego przedmiotem zaskarżenia w niniejszym postępowaniu, a ujawnionego w księdze wieczystej Kw (...)/3 założonej dla odrębnego lokalu wnioskodawczyni. Sąd odwoławczy nie dopuścił się więc zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia wskazanych przepisów postępowania, bowiem przedmiotem jego oceny była prawidłowość wpisu dokonanego przez Sąd pierwszej instancji w dniu 26 sierpnia 2004 r. Musiał on zatem uwzględniać przy orzekaniu stan prawny nieruchomości istniejący w tej dacie i odzwierciedlony w prowadzonej dla nieruchomości Spółdzielni tzw. macierzystej księdze wieczystej, a więc uwzględniający także wpis hipoteki obciążający nieruchomość skarżącej Spółdzielni na rzecz jej wierzycielki, a dokonany już w dniu 12 maja 2004 r. Od tego dnia wpisana hipoteka obciążała więc całą nieruchomość Spółdzielni Mieszkaniowej objętą księgą wieczystą nr Kw (...) i stan ten sąd wieczystoksięgowy zobowiązany był uwzględnić w chwili orzekania w dniu 26

sierpnia 2004 r., z mocy art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (por. uzasadnienie postanowienia z dnia 13 stycznia 2004 r. V CK 165/03, niepubl.).

Okoliczność wcześniejszego zawarcia w dniu 30 października 2003 r. w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności do tego lokalu na wnioskodawczynię nie spowodowała jeszcze w tej dacie zmiany stanu prawnego nieruchomości Spółdzielni, bowiem skutek rzeczowy umowy zawartej w dniu 30 października 2003 r. pozostawał w zawieszeniu do chwili wyodrębnienia nieruchomości lokalowej w znaczeniu prawnym, co następuje dopiero w dacie dokonania stosownego wpisu w księdze wieczystej, a to z mocy art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.).

Wobec powyższego zarzut naruszenia art. 109 ust. 1 u.k.w.h. okazał się bezzasadny, bowiem P. P., będąca wierzycielką Spółdzielni Mieszkaniowej, uzyskała hipotekę na nieruchomości swojego dłużnika mającego już taki status w dniu 12 maja 2004 r. Natomiast prawnorzeczowym późniejszym skutkiem podziału dotychczasowej nieruchomości Spółdzielni przez wyodrębnienie z niej lokalu nabytego przez Wnioskodawczynię było zasadne obciążenie nowo powstałej nieruchomości lokalowej kwestionowaną w skardze kasacyjnej hipoteką, bowiem z mocy art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Powyższa regulacja, wyrażająca funkcję ochrony wierzyciela hipotecznego, dowodzi prawidłowości dokonania kwestionowanego skargą wpisu, którego nie może skutecznie podważać zarzut naruszenia art. 19 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.). Ten ostatni przepis, zwalniający członka Spółdzielni z odpowiedzialności za zobowiązania Spółdzielni wobec jej wierzycieli, nie może być rozumiany jako wyłączający odpowiedzialność dłużnika rzeczowego, nawet będącego członkiem Spółdzielni, wobec swego wierzyciela hipotecznego.

Zarzut kasacji naruszenia art. 155 § 1 k.c. nie został niczym uzasadniony przez stronę skarżącą, co pozbawiło Sąd Najwyższy możliwości dokonania jego merytorycznej oceny.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.