

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku M.

z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein)

przy uczestnictwie Banku [...] Spółki Akcyjnej w W. oraz G. K. jako Syndyka Masy

Upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w K. w upadłości

o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł

do księgi wieczystej [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 lutego 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 4 października 2013 r., sygn. akt VII Ca [...],

1) oddala skargę kasacyjną;

2) stwierdza, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Umową z 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. sprzedał Bankowi [...] SA w W. przedsiębiorstwo prowadzone pod firmą Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K., w skład którego wchodził m.in. udział upadłej Spółdzielni w 337.642/1.000.000 części (33,8%) we własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem wielomieszkaniowym w K. przy ul. P. [...], objętej księgą wieczystą [...], a także udział upadłej w 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. P. [...], objętej księgą wieczystą [...]. Udział upadłej spółdzielni w nieruchomości macierzystej, wynoszący 337.642/1.000.000 był wówczas obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom fizycznym oraz - co do 39 lokali - Bankowi [...] w W.. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna łączna w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. w S.

Strony umowy sprzedaży zgłosiły wniosek do Sądu Rejonowego w K. o: - wykreślenie Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości z działu II księgi wieczystej [...] (macierzystej) i z działu II księgi wieczystej [...] (lokalowej) i wpisanie w nich Banku [...] SA w W. jako właściciela, na podstawie umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. oraz art. 45 ust. 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222; dalej: „u.s.m.”) i art. 24¹ ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 707, ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”); - wykreślenie z działu IV księgi wieczystej [...] (macierzystej) i z działu IV każdej z ksiąg wieczystych założonych dla nieruchomości lokalowych w budynku przy ul. P. [...] jako współobciążonych hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27.958.907,50 zł na rzecz M. w S., a to na podstawie art. 317 ustawy z 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 111, ze zm.; dalej: „p.u.n.”) i umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. 5 czerwca 2012 r. ujawnił w [...] księgach wieczystych, w tym w księdze wieczystej [...] (KW nr [...]), dotyczącej lokalu nr [...] w budynku przy ul. P. nr [...] w K., przekształcenie spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, a jako uprawnionego wpisał Bank [...] oraz wykreślił z księgi wieczystej [...] (macierzystej) i z ksiąg wieczystych prowadzonych wówczas dla nieruchomości lokalowych w budynku przy ul. P. nr [...] hipotekę łączną w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. w S..

Wykreślenia hipoteki łącznej z księgi wieczystej [...] (macierzystej) i z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych w budynku przy ul. P. nr [...], dokonane 18 maja 2012 r. zostały utrzymane w mocy postanowieniami Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. Apelacje M. w S. od postanowienia z 20 sierpnia 2012 r. zostały oddalone postanowieniami Sądu Okręgowego w K. z 10, 12 i 17 grudnia 2012 r.

25 czerwca 2012 r. M. w S., jako wierzyciel hipoteczny, którego wierzytelność zabezpieczona była uprzednio hipoteką przymusową łączną kaucyjną w kwocie 27.958.907,50 zł na zabudowanej nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, wpisanej do księgi wieczystej [...], w piśmie nazwanym „sprzeciw na orzeczenie referendarza” zakwestionował zaniechanie ujawnienia tej hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, w tym w księdze wieczystej [...], dotyczącej lokalu nr [...] w budynku przy ul. P. nr [...] w K., w której ujawniono przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo jego odrębnej własności i zażądał wpisania hipoteki obciążającej odrębną własność tego lokalu. Postanowieniem z 28 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił ten wniosek, a postanowieniem z 4 października 2013 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy od tego orzeczenia.

Sąd Okręgowy przytoczył okoliczności poprzedzające dokonanie zaskarżonego wpisu, a mające odzwierciedlenie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej i lokalowej oraz stwierdził, że art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie znajduje zastosowania do hipoteki obciążającej nieruchomość gruntową w zasobach spółdzielni mieszkaniowej w przypadku przekształcenia się na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynku posadowionym na tej nieruchomości w odrębną własność lokali. Zawarcie umowy z 13 kwietnia 2012 r. o sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej w rozumieniu art. 55¹ k.c., w skład którego wchodziła także nieruchomość

obciążona hipoteką, na podstawie art. 317 ust. 2 p.u.n. prowadziło do jej wygaśnięcia, co upoważniało do wykreślenia tego obciążenia z macierzystej księgi wieczystej. Nie mogła zatem powstać hipoteka łączna, która by obciążała nieruchomości lokalowe, powstałe z przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 4 października 2013 r. wnioskodawca zarzucił, że zapadło ono z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 76 ust. 1 i art. 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 p.u.n., art. 535 k.c. i art. 17¹⁸ u.s.m. przez przyjęcie, że w wyniku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej nabywca niebędący spółdzielnią mieszkaniową nabył udział we współwłasności nieruchomości w całości obciążony spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, co skutkowało wygaśnięciem hipoteki łącznej ciężącej na tej nieruchomości i wyodrębnionych z niej nieruchomości lokalowych i jednocześnie nie powodowało obciążenia hipoteką łączną nieruchomości lokalowych powstałych w wyniku przekształcenia się spółdzielczych własnościowych praw do lokali; - art. 1 u.s.m., art. 311 p.u.n. i art. 55¹ k.c. poprzez przyjęcie, że w postępowaniu upadłościowym spółdzielni mieszkaniowej doszło do sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej obejmującego cały jej majątek; - art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. poprzez przyjęcie, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie uwzględnia się powstałego z mocy prawa obciążenia hipoteką łączną nieruchomości lokalowej wyodrębnionej w wyniku przekształcenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego z 28 grudnia 2012 r. w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o uchylenie w całości obu zaskarżonych postanowień i ich zmianę poprzez uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Granice rozpoznania sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznacza treść art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem wpis dokonywany jest jedynie

na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Spośród zreferowanych przez Sąd Okręgowy informacji o kolejnych czynnościach prawnych dotyczących nieruchomości objętej księgą wieczystą [...], powstaniu spółdzielczych własnościowych praw do lokali we wzniesionym na niej budynku przy ul. P. nr [...] w K. oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (trudno powiedzieć dlaczego Sąd Okręgowy koncentruje uwagę na lokalu nr [...]09), w niniejszej sprawie znaczenie mają jedynie dane na temat stanu wpisów na dzień 25 czerwca 2012 r. w księdze wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości macierzystej oraz w księdze wieczystej [...], założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...]10, a przekształconej w księgę wieczystą dla odrębnej własności tego lokalu, gdyż tej nieruchomości lokalowej dotyczył wniosek z 25 czerwca 2012 r. W dziale II księgi wieczystej [...], prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości gruntowej wpisany był wówczas Bank [...] w miejsce Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości likwidacyjnej oraz inni właściciele wyodrębnionych na tej nieruchomości lokali. Dział IV tej księgi był wolny od wpisów, gdyż hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł dla zabezpieczenia wierzytelności M. w S., uprzednio współobciążająca także nieruchomości ujawnione w księgach wieczystych założonych dla nieruchomości lokalowych została wykreślona przez referendarza sądowego 18 maja 2012 r. Równocześnie sąd prowadził księgę wieczystą [...] dla lokalu użytkowego nr [...]10 w budynku przy ul. P. nr [...] w K., która to nieruchomość powstała z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu niegdyś w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. W dziale II tej księgi ujawnione było prawo własności Banku [...], a dział IV był wolny od wpisów.

Wpis dokonany przez referendarza sądowego 18 maja 2012 r. został wprawdzie zaskarżony, ale stosownie do art. 518¹ § 3 k.p.c. nie traci mocy wpis w księdze wieczystej w razie wniesienia na niego skargi. Nadto jeszcze w toku instancji sądowych wpis ten został utrzymany w mocy. Postanowieniami Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r. (m.in. II CSK 349/13 i dalsze) postanowienia Sądu Okręgowego z 20 sierpnia 2012 r., kończące w toku instancji postępowanie

zainicjowane wnioskiem o dokonanie wpisów zawartym w umowie sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r., zostało uchylone, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji, ale okoliczności powyższe nie mogą być uwzględnione w postępowaniu kasacyjnym, w którym badana jest prawidłowość postanowienia wydanego 4 października 2013 r.

Wszystko to sprawia, że zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. okazał się niezasadny. W uchwale składu siedmiu sędziów z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Z uwagi na treść art. 626⁸ § 2 k.p.c. podstawą wpisu mogą być jedynie dokumenty złożone z wnioskiem lub istniejące w księdze wieczystej, wpisy w tej księdze i dokumenty złożone w odpowiedzi na wniosek, a chwilę ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wydawanego w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznacza zatem data złożenia wniosku. Wniosek z 25 czerwca 2012 r. nie mógł być uwzględniony z uwagi na nieistnienie w tym czasie hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na nieruchomości obciążonej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu przekształconym w odrębną własność lokalu, która to hipoteka mogłaby obciążyć powstałą nieruchomość lokalową.

Jeżeli w dacie złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w związku z podziałem nieruchomości przez wyodrębnienie własności lokali na podlegającej podziałowi nieruchomości nie jest wpisana na rzecz wnioskodawcy hipoteka, to nie ma też podstaw do jej ujawnienia w księdze wieczystej zakładanej dla wydzielonej nieruchomości lokalowej.

Zarzuty naruszenia art. 76 ust. 1 i 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 p.u.n., art. 535 k.c. i art. 17¹⁸ u.s.m.; art. 1 u.s.m., art. 311 p.u.n. i art. 55¹ k.c. mogły być skutecznie podniesione w stosunku do orzeczeń dotyczących wpisów z 5 czerwca 2012 r., prowadzących do ujawnienia w księdze wieczystej [...] (macierzystej) Banku [...] w miejsce Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości likwidacyjnej na podstawie umowy z 13 kwietnia 2012 r. oraz do wykreślenia hipoteki łącznej kaucyjnej

obciążającej nieruchomości macierzystą i nieruchomości lokalowe wyodrębnione przed 13 kwietnia 2012 r. O ich trafnym podniesieniu w stosunku do tych wpisów świadczą postanowienia Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r. (II CSK 349/13 i dalsze). Rozpoznanie wniosku z 25 czerwca 2012 r., z uwagi na zakres kognicji w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznaczony zgodnie z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., nie wymagało wdawania się w ocenę skutków wywołanych przez umowę z 13 kwietnia 2012 r. dla bytu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność wnioskodawcy, gdyż w dacie złożenia tego wniosku hipoteka na nieruchomości macierzystej niewątpliwie nie była wpisana i tylko tę okoliczność miały mieć na względzie Sady orzekające w niniejszej sprawie. Rozważania prawne Sądu Okręgowego zawarte w zaskarżonym postanowieniu, a dotyczące skutków zbycia w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, obejmującego także udziały we własności zabudowanej nieruchomości gruntowej wszystkie obciążone spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali na rzecz osoby niebędącej spółdzielnią mieszkaniową i wpływu tej czynności na byt hipoteki obciążającej nieruchomość, w której w wyniku takiej sprzedaży z mocy prawa doszło do wyodrębnienia się własności lokali, są wprawdzie błędne (z przyczyn objaśnionych m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13 i z 26 czerwca 2014 r., II CSK 535/14), ale nie ma to znaczenia dla sposobu rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Podstawą orzeczenia o kosztach był art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.