

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku M. AG

z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein)

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

Upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej "[...]" 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 [...],

**oddala skargę kasacyjną i stwierdza, że każdy z uczestników
ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem
w sprawie.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez wnioskodawcę – M. AG z siedzibą w S. w Księstwie Liechtenstein (dalej M.) postanowieniem z dnia 4 października 2013 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 28 grudnia 2012 r. oraz umorzył postępowanie wobec G. K. - syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w upadłości. W sprawie tej ustalono co następuje.

W dniu 5 lutego 2009 r. w księdze wieczystej [...] jako wierzyciela w miejsce [...] Banku S.A. wpisano M. Wierzytelność ta w kwocie 27 958 907,50 zł, poręczona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „[...]” w K., była zabezpieczona hipoteką przymusową kaucyjną na nieruchomości zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem w K. przy ul. P. [...], dla której prowadzona była księga wieczysta [...]. W dziale II tej księgi jako uprawniona wpisana była SM „[...]”. Postanowieniem z dnia 6 lutego 2009 r. ogłoszono upadłość SM „[...]”.

W dniu 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości SM „[...]” sprzedał Bankowi [...] SA w W. przedsiębiorstwo prowadzone pod firmą Spółdzielnia Mieszkaniowa „[...]” 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 [...] części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. P. [...], objętej księgą wieczystą [...]. Udział upadłej spółdzielni w nieruchomości macierzystej, wynoszący [...] był wówczas obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom fizycznym oraz - co do 39 lokali - Bankowi [...] SA 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.

Strony tej umowy wniosły o: 1) wykreślenie Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” 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. Podstawą takiego wniosku była umowa 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.), 2) wykreślenie z działu IV księgi wieczystej [...] (macierzystej) i z działu IV każdej z ksiąg wieczystych założonych dla nieruchomości lokalowych w budynku przy ul. P. [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł na rzecz M. - 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. w dniu 18 maja 2012 r. dokonał wpisów zgodnie z wnioskiem. Oznaczało to wykreślenie z księgi wieczystej [...] (macierzystej) hipoteki przymusowej łącznej wysokości 27 958 907,50 zł ustanowionej na rzecz M. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2012 r. utrzymał w mocy wykreślenie hipoteki; apelację od tego postanowienia oddalił Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 10 grudnia 2012 r. W wyniku skargi kasacyjnej postanowienie to zostało uchylone przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r., [...].

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. w dniu 5 czerwca 2012 r. ujawnił w 19 księgach wieczystych, w tym w księdze wieczystej [...], dotyczącej lokalu w budynku przy ul. P. nr [...] w K., przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokali i ujawnił ich właścicieli na podstawie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. Do ksiąg tych, w tym do księgi wieczystej [...], nie wpisał hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M.

W skardze na to orzeczenie złożonej w dniu 25 czerwca 2012 r. M. zawarł wniosek o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 do działu czwartego ksiąg wieczystych prowadzonych dla odrębnej własności lokali, w tym do działu czwartego księgi wieczystej [...]. Sąd Rejonowy w K. oddalił ten wniosek postanowieniem z dnia 28 grudnia 2012 r., sprostowanym przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 20 marca 2014 r. Przyjął, że na skutek umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. w związku z art. 317 ust. 2 p.u.n.

wygasła hipoteka wpisana do księgi wieczystej [...] (macierzystej), wobec czego nie mogło też dojść do jej wpisu do ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych powstałych w następstwie przekształcenia spółdzielczych praw własnościowych do lokali w prawa odrębnej własności lokali, zgodnie z art. 17¹⁸ u.s.m.

W apelacji od tego postanowienia M. zarzucił naruszenie art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. u.k.w.h., art. 317 ust. 2 p.u.n. i art. 17¹⁸ u.s.m. Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 4 października 2013 r. oddalił apelację. Zdaniem tego sądu sprzedaż przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni wywołała, zgodnie art. 317 ust. 2 p.u.n., skutek polegający na wygaśnięciu hipoteki ustanowionej na udziale we współwłasności nieruchomości, przysługującym spółdzielni, w zamian za co wierzyciel uzyskał prawo do zaspokojenia się z ceny sprzedaży (art. 313 ust. 2 p.u.n.). Nie było podstaw do wpisania do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali stanowiących odrębną własność, których właściciele uzyskali taki status zgodnie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., wygasłej hipoteki. Sąd Okręgowy uznał, że hipoteka łączna stanowi jedno prawo, w związku z czym wygaśnięcie hipoteki na podstawie art. 317 ust. 2 p.u.n. dotyczyło udziału spółdzielni we współwłasności nieruchomości, będącego częścią zbywanego przedsiębiorstwa, jako całości. Dlatego odrzucił zarzuty naruszenia art. 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 p.u.n. i art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca M. zarzucił naruszenie 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., art. 1 u.s.m., art. 311 p.u.n. i art. 55 k.c. oraz art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Wniósł o uchylenie w całości postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 4 października 2013 r. i postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 28 grudnia 2012 r., ewentualnie o uchylenie obu postanowień w całości i o ich zmianę przez orzeczenie co do istoty sprawy i wpisanie w dziale IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie w wysokości 27.958.907,50 zł i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania we wszystkich instancjach według norm przepisanych.

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. Ponadto jak wynika z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku oraz kolejnością jego wpływu (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84).

Mając to na względzie w rozpoznawanej sprawie istotne znacznie ma stan rzeczy istniejący na dzień 25 czerwca 2012 r., gdy M. złożył wniosek o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą [...]. Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy w tym dniu w dziale II księgi wieczystej [...] (macierzystej), prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości gruntowej, wpisany był Bank [...] w miejsce Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” 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. została wykreślona na mocy postanowienia referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r. Także w postanowieniu z dnia 5 czerwca 2012 r. referendarz sądowy ujawniając właściciela lokalu w księdze wieczystej [...] nie wpisał w dziale IV tej księgi hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł.

Warunkiem wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej do księgi wieczystej nieruchomości prowadzonej dla lokalu, który stał się przedmiotem odrębnej własności lokalu na mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. jest to, aby w chwili złożenia wniosku o taki wpis, istniał wpis tej hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej, która to nieruchomość tak długo jak istniała spółdzielnia mieszkaniowa była obciążona własnościowym prawem do lokalu (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, nie publ.). Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego zawartych w zaskarżonym postanowieniu warunek ten nie był spełniony.

Sądy rozpoznające wniosek z dnia 25 czerwca 2012 r. o wpis do księgi wieczystej [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł. na rzecz M., powinny ograniczyć swoje rozważania przede wszystkim do stwierdzenia, czy w dacie złożenia tego wniosku hipoteka ta była wpisana do działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej. Skoro ustaliły, że w tej dacie hipoteka ta nie była wpisana w księdze macierzystej było to wystarczającą przesłanką do oddalenia skargi od wpisu dokonanego przez referendarza sądowego, oraz apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego. To ustalenie jest też wystarczającą przesłanką do oddalenia skargi kasacyjnej. Podniesione w niej zarzuty związane z oceną skutków umowy z dnia 13 kwietnia 2012 r. dla bytu prawnego hipoteki zabezpieczającej wierzytelności wnioskodawcy nie mają znaczenia skoro podstawowy warunek umożliwiający wpisanie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do księgi wieczystej [...] nie został spełniony.

Podkreślić należy, że bez znaczenia jest to, iż wpis dokonany przez referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r. został zaskarżony. 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. Postanowieniem Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r. II CSK 349/13, postanowienie 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.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia. O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.

