

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. [...]

z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein)

przy uczestnictwie B. [...] 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. oddała skargę kasacyjną;

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 października 2013 r. Sąd Okręgowy w K. w sprawie z wniosku M. [...] z siedzibą w S., w Księstwie Lichtenstein (dalej jako M., przy udziale B. [...] S.A. w W. (dalej jako B. [...]) i G. K. jako syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. (dalej jako SM „P.”), oddalił apelację M. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 28 grudnia 2012 r., oddalającego wniosek M. o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł do księgi wieczystej [...] obejmującej nieruchomość lokalową, powstałą z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o numerze [...].

W księdze wieczystej [...] (macierzystej, oznaczonej w systemie pozaelektronicznym KW [...]), obejmującej zabudowaną nieruchomość gruntową w K. przy ulicy P. [...], wpisana była hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł dla zabezpieczenia kredytu udzielonego [...] A. S.A. w S. przez [...] Bank S.A., za który poręczyła SM „P.” (wówczas pod nazwą Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.”). W dniu 5 lutego 2009 r. jako wierzyciela w miejsce [...] Bank S.A. wpisano M..

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2009 r. ogłoszono upadłość SM „P.”. W dniu 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości SM „P.” i B. [...] zawarli umowę sprzedaży przedsiębiorstwa SM „P.”. W skład tego przedsiębiorstwa wchodził przysługujący SM „P.” udział we współwłasności nieruchomości, objętej księgą wieczystą [...], wynoszący 337.642/1.000.000 części. Na udziale tym ciążyły ograniczone prawa rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawa do lokali przysługujące osobom fizycznym i – w liczbie [...] – B.[...]. Dla części z tych praw istniały księgi wieczyste, w tym [...] dla lokalu o numerze [...]. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. dnia 18 maja 2012 r. wpisał do księgi wieczystej [...] (macierzystej) – w miejsce SM „P.” – jako współwłaściciela nieruchomości B. [...] i wykreślił z niej dotychczasową hipotekę przymusową kaucyjną łączną. 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., II CSK 349/13.

W dniu 5 czerwca 2012 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. wpisał w księgach wieczystych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, obciążających udział SM „P.” we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą [...] (macierzystą), w tym także w księdze wieczystej [...], ich przekształcenie w prawa odrębnej własności lokali i ujawnił ich właścicieli na podstawie przepisu art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1322, dalej jako u.s.m.). W księdze wieczystej [...] wpisano B. [...]. Referendarz sądowy nie wpisał jednak do ksiąg wieczystych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, w tym księgi wieczystej [...], hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27.958.907,50 zł na rzecz M.[...].

W skardze na to orzeczenie złożonej 25 czerwca 2012 r. M. zawarł wniosek o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27.958.907,50 zł do ksiąg wieczystych prowadzonych dla praw odrębnej własności lokali, powstałych zgodnie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., w tym do 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 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze (dalej p.u.n.) wygasła hipoteka wpisana do księgi wieczystej [...], 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.

Wnioskodawca M. złożył apelację od postanowienia z dnia 28 grudnia 2012 r., podnosząc zarzuty naruszenia art. 94 ustawy z dnia 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.), art. 317 ust. 2 p.u.n. i art. 17¹⁸ u.s.m. Sąd Okręgowy w K. oddalając apelację podniósł, że wygaśnięcie hipoteki obciążającej składnik przedsiębiorstwa upadłego na skutek zbycia przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego

(art. 317 ust. 2 p.u.n.) nie powoduje wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką. Wierzyciel, nie mogąc zaspokoić się ze sprzedanej nieruchomości, musi poszukiwać zaspokojenia z ceny uzyskanej z tej sprzedaży lub też innego majątku upadłego. Sprzedaż przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni wywołała z jednej strony – 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.), a z drugiej strony sprawiła również, że spółdzielcze prawa własnościowe do lokali – zgodnie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. – stały się prawami odrębnej własności lokali. Nie było podstaw do wpisania do ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych praw wygasłej hipoteki. Sąd Okręgowy przyjął, 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.

Wnioskodawca M. [...] oparł skargę kasacyjną na podstawie naruszenia prawa materialnego, zarzucając 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:

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze

wieczystej jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku oraz kolejnością jego wpływu. W związku z tym w niniejszej sprawie istotne znaczenie 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 [...]. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, warunkiem wpisu tej hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości lokalowej powstałej po jej wyodrębnieniu zgodnie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. w następstwie przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu we własność lokalu jest to, aby w chwili złożenia wniosku o taki wpis istniał wpis tej hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej, dotychczas obciążonej własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, nie publ.). Warunek ten nie był spełniony w niniejszej sprawie, gdyż hipoteka przymusowa kaucyjna łączna została wykreślona z księgi wieczystej [...] na mocy orzeczenia referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r. Wykreślenie to zostało wprowadzone zaskarżone, jednak zgodnie z art. 518¹ § 3 k.p.c. nie miało to wpływu na jego skuteczność w chwili rozpatrywania wniosku z dnia 25 czerwca 2012 r. Co więcej, zarówno w chwili wydawania postanowienia z dnia 28 grudnia 2012 r. przez Sąd Rejonowy, jak i postanowienia z dnia 4 października 2013 r. przez Sąd Okręgowy, wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej [...] pozostawało w mocy. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r. uchylił postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 10 grudnia 2012 r. oddalające apelację od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 20 sierpnia 2012 r. o utrzymaniu w mocy wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej [...] i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, niemniej nie oznaczało to jeszcze pozbawienia skutków wykreślenia tej hipoteki orzeczeniem referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r., a ponadto nastąpiło już po wydaniu zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 4 października 2013 r., w związku z czym nie mogło być uwzględnione w niniejszym postępowaniu kasacyjnym.

W świetle powyższego zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej nie mogły być skutecznie kierowane przeciwko postanowieniu Sądu Okręgowego z dnia 4 października 2013 r. Rozpoznanie wniosku o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z dnia 25 czerwca 2012 r., z racji zakresu kognicji sądu w postępowaniu

wieczystoksięgowym, nie wymagało wdawania się w ocenę skutków wywołanych przez umowę z dnia 13 kwietnia 2012 r. dla bytu prawnego hipoteki zabezpieczającej wierzytelność wnioskodawcy, gdyż w dacie złożenia tego wniosku hipoteka ta nie była wpisana na nieruchomości macierzystej. Tylko ta zaś okoliczność powinna być uwzględniana przez Sądy pierwszej i drugiej instancji orzekające w sprawie z wniosku z dnia 25 czerwca 2012 r. Rozważania prawne Sądu Okręgowego zawarte w zaskarżonym postanowieniu, a dotyczące skutków zbycia w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, obejmującego także udział we własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, obciążony w całości 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 nie publ.), ale nie ma to znaczenia dla sposobu rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 oraz art. 520 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.