

Sygn. akt II CSK 298/18

POSTANOWIENIE

Dnia 19 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku M. [...] w likwidacji z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein)
przy uczestnictwie E. W., G. W. i J. W.

o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie

27.958.907,50 zł w dziale IV księgi wieczystej nr [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 19 czerwca 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 26 stycznia 2018 r., sygn. akt VII Ca [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 2 listopada 2017 r., po rozpoznaniu na skutek skargi uczestników E. W., G. W. i J. W. na wpis referendarza sądowego z dnia 22 sierpnia 2017 r., uwzględniającego wniosek M. [...] z siedzibą w R. (Lichtenstein) o wpis na jego rzecz hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w dziale IV księgi wieczystej [...], utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Sąd Okręgowy w K., postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację wymienionych uczestników postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego i orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie ustalono, że nieruchomość lokalowa, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...], została wyodrębniona z nieruchomości położonej w K. przy ul. [...], ujawnionej w księdze wieczystej [X.]. W dniu 27 października 2010 r. uczestnicy J. W., E. W. i G. W. nabyli spółdzielcze prawo do lokalu niemieszkalnego nr 1013, opisane w księdze wieczystej [...], w drodze licytacji przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. (sygn. akt I Co [...]).

W dniu 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w K. w upadłości i Bank [...] S.A. w W. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielnia Mieszkaniowa „[...]” w K.. Przedmiotem sprzedaży był m.in. udział upadłej do 337.642/1.000.000 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem wielomieszkaniowym, położonej w K. przy ul. [...], objętej księgą wieczystą [X.], a także udział upadłej do 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. [...], objętej księgą wieczystą [Y.]. Udział upadłej Spółdzielni w nieruchomości macierzystej był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do 77 lokali, przysługujących osobom fizycznym i prawnym.

W chwili zawarcia umowy z dnia 13 kwietnia 2012 r. na nieruchomości macierzystej i na lokalach w niej wyodrębnionych, ustanowiona była hipoteka

przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907.50 zł na rzecz [...] I. [...] AG z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein); na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 30 czerwca 2015 r. dokonano wpisu zmiany wierzyciela na M. [...] z siedzibą w R. (Lichtenstein).

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sądy obu instancji uznały, że nabyty w dniu 13 kwietnia 2012 r. przez Bank [...] S.A. w W. udział w nieruchomości był związany w całości z lokalami, które stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wobec czego nie wygasła hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie 27.958.907.50 zł, wpisana na rzecz [...] I. [...] AG z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein).

Zarówno w chwili podziału nieruchomości, jak i złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, na nieruchomości lokalowej powstałej wskutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, hipoteka przymusowa łączna kaucyjna była wpisana w księdze wieczystej [X.] (macierzystej). W tej sytuacji sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej pozostawał związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości, stanowiącej dotąd własność spółdzielni oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby skutkuje powstaniem hipoteki łącznej. Tak więc hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość opisaną w księdze wieczystej [X.] w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu objętego księgą wieczystą w [...]. Nie ma zatem w przedmiotowej sprawie przesłanek do uznania, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką wygasła.

Sąd Okręgowy nie podzielił podniesionego przez skarżących zarzutu naruszenia art. 1000 § 1 k.p.c. Wskazał, że skarżący stali się właścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niemieszkalnego w wyniku jego nabycia w postępowaniu egzekucyjnym. Prawomocne przysądzenie prawa własności sprawiło, że wygasły prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, które należało do dłużnika. Nie wygasły prawa i roszczenia na osobnym prawie, jakim

była własność nieruchomości, w której znajdowały się spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Wskazany przez skarżących przepis nie dotyczy nabycia prawa odrębnej własności lokalu przez skarżących w warunkach opisanych w art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 845; dalej: „u.s.m.”).

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., uczestnicy wnieśli o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz orzeczenie o kosztach procesu. Zarzucili naruszenie: art. 76 ust 2 i art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 1916; dalej: „u.k.w.h.”) w związku z art. 313 ust. 1, ust. 2, ust. 3 oraz art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 2344; dalej: „pr. up.”) oraz art. 17¹⁸ u.s.m.; art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h.; art. 5 k.c.; art. 58 § 1 k.c. i art. 510 § 1 k.c.; art. 626⁸ § 2¹, art. 1000 § 1 k.p.c. i art. 89 § 1 k.p.c.

Wnioskodawca w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz od skarżących kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu podniesionego w skardze, tj. naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 89 § 1 k.p.c. przez uwzględnienie wniosku o dokonanie wpisu hipoteki i ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej pomimo, iż - w ocenie skarżących - wniosek ten został złożony przez osobę do tego nieuprawnioną, nieposiadającą stosownego pełnomocnictwa.

Zarzut ten był oczywiście chybiony, gdyż w imieniu wnioskodawcy M. [...] z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein) wniosek złożył pełnomocnik radca prawny W. B.. Do wniosku załączył pełnomocnictwo udzielone przez R. O., działającego w imieniu i na rzecz spółki M. [...] z siedzibą w R., wraz z odpisem z rejestru handlowego Liechtenstein i tłumaczeniem (k.349- 349v), radcy prawnemu W. B.. Wobec powyższego zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez

podział (hipoteka ustawowa łączna). W przypadku hipoteki nie następuje wtedy zmiana jej treści, lecz tylko przekształcenie polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji powstałej w wyniku podziału nieruchomości obciążonej. W takim wypadku dotychczas obciążająca dany przedmiot hipoteka, ulega przekształceniu w hipotekę, która - obciążając powstałe po podziale nowe przedmioty - służy zabezpieczeniu tych samych wierzytelności, jako hipoteka łączna ustawowa. Instytucja hipoteki ustawowej łącznej chroni wierzyciela hipoteki przed niewymagającymi jego zgody działaniami związanymi z podziałem przedmiotu hipoteki. Sąd wieczystoksięgowy ma zatem obowiązek przeniesienia obciążeń z urzędu lub na wniosek wierzyciela aż do chwili wygaśnięcia hipoteki.

Zdarzeniem prawnym kreującym hipotekę łączną jest podział nieruchomości obciążonej. Podziałem przedmiotu hipoteki jest - dokonany w drodze umownej, jak i przez orzeczenie sądu lub z mocy prawa - fizyczny podział nieruchomości, w wyniku którego z nieruchomości dotychczas obciążonej hipoteką powstają dwie lub więcej nieruchomości (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, Nr 1, poz.3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2012 r., III CSK 303/11, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CSK 425/04, nie publ., z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CSK 469/04, BSN 2005, nr 9, str. 10, z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, nie publ., z dnia 18 lutego 2010 r., III CSK 406/09, nie publ., z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, nie publ., z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 375/15, nie publ., z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16, nie publ. i z dnia 23 lutego 2017 r., V CSK 382/16, nie publ.).

U podstaw zaskarżonego orzeczenia legło zapatrywanie, że hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Pogląd taki został wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Oparto go na założeniu, że przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie stanowi zbycia elementu

przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, skoro nie powoduje przejścia prawa na inny podmiot w zamian za zapłatę jego równowartości, lecz prowadzi do wygaśnięcia tego prawa. Celem takiego przekształcenia nie jest spieniężenie majątku upadłej spółdzielni i uzyskanie środków na zaspokojenie jej wierzycieli, a uprawniony z hipoteki nie uzyskuje uprawnienia do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Jeżeli przed sprzedażą budynku lub udziału w budynku - w warunkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m. – na rzecz nabywcy, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową wszystkie lokale stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziały we wspólnej nieruchomości nabyte w wyniku przekształcenia tego prawa wyczerpują prawa do całej nieruchomości lub udziału; nie dochodzi do przeniesienia tych praw na nabywcę ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 pr. up. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu *ex lege* w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. oraz zbycie przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego następuje jednocześnie, w tym samym czasie, co skutkuje powstaniem z mocy prawa hipoteki przymusowej łącznej na nieruchomości lokalowej, jeśli hipoteka obciążała nieruchomość macierzystą (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, nie publ., z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 353/13, nie publ., z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 541/13, nie publ., z dnia 26 czerwca 2014r., II CSK 550/13, nie publ., z dnia 26 października 2017 r., II CSK 869/16, nie publ. i z dnia 4 stycznia 2019 r., II CSK 330/18, nie publ.).

Należy zauważyć, że w piśmiennictwie przytoczony pogląd został poddany krytyce, podnoszącej ważne argumenty wskazujące na jego wadliwość. Argumenty te zostały rozważone i podzielone w przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18 (nie publ.) z następujących przyczyn.

Niewątpliwie przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym; nie ma zatem do niego zastosowania art. 313 pr. up. Nie stanowi ono również zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, wobec czego podmiot nabywający *ex lege* odrębną własność lokalu nie jest nabywcą przedsiębiorstwa i nie odnosi się do niego skutek

przewidziany w art. 317 ust. 2 zdanie drugie pr. up. w postaci nabycia w stanie wolnym od obciążeń. Nie budzi również zastrzeżeń pogląd, że ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowi podział nieruchomości, a w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Jednak nieuprawnione jest wyciągnięcie z powyższego wniosku, że konsekwencją takiego podziału jest powstanie hipoteki łącznej obciążającej nieruchomość lokalową.

Reguła przewidziana w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. ma zastosowanie wtedy, gdy z dotychczasowego jednolitego prawa do nieruchomości wyodrębnieniu ulegają prawa do jej części, stanowiące pochodną prawa do całości, co uzasadnia podział obciążeń. Natomiast art. 17¹⁸ u.s.m. dotyczy nabycia *ex lege* prawa własności przez uprawnionych z własnościowych spółdzielczych praw do lokali, jako pochodnego w stosunku do ich dotychczasowych praw spółdzielczych, niezależnie od prawa przysługującego dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości macierzystej; prawo odrębnej własności lokalu, które powstanie, będzie obciążone tak, jak było obciążone własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, a nie jak prawo własności całej nieruchomości. Z tego względu podział wynikający z art. 17¹⁸ u.s.m., jako mający swoje źródło nie w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, nie może być kwalifikowany, jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Za taką wykładnią przemawia *ratio legis* art. 17¹⁸ u.s.m., który służy wzmocnieniu i ochronie praw osób uprawnionych do spółdzielczych praw do lokali w przypadku prowadzenia w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej postępowania upadłościowego, likwidacyjnego bądź egzekucyjnego.

Jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inna spółdzielnia, spółdzielcze prawo do lokalu trwa dalej w niezmienionej postaci. Jeżeli jednak nabywcą nieruchomości jest inny podmiot niż spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* we własność lokalu, nie może ono bowiem obciążać nieruchomości innego podmiotu niż spółdzielnia. Rozwiązanie to stanowi wyjątek od zasad postępowania upadłościowego i egzekucyjnego, które przewidują, że w razie sprzedaży nieruchomości w toku

postępowania upadłościowego (art. 317 ust. 2 Pr. up.) oraz w toku postępowania egzekucyjnego (art. 1000 § 1 k.p.c.) obciążenia nieruchomości wygasają. Obciążenie w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wygasa, a w przypadku gdy nabywcą nieruchomości spółdzielczej nie jest spółdzielnia, przekształca się w prawo silniejsze (własność), aby pozycja uprawnionego z tego prawa w toku postępowania upadłościowego (egzekucyjnego) prowadzonego przeciwko spółdzielni nie uległa pogorszeniu.

Ochronie podmiotu, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, służy również art. 1000 § 4 k.p.c., zgodnie z którym w razie egzekucji z nieruchomości spółdzielczej, w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, nie wygasa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Cel zamierzony przez ustawodawcę nie mógłby zostać osiągnięty, gdyby uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu miał nabywać odrębną własność lokalu, ale obciążoną hipoteką ciążącą wcześniej na nieruchomości spółdzielczej; prowadziłoby to do przerzucenia na te osoby odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni i groziłoby utratą prawa do lokalu z uwagi na obciążenie hipoteką powstałego z przekształcenia prawa odrębnej własności lokalu, z czym wiązałyby się możliwości egzekucyjnego zaspokojenia z tego prawa. Wątpliwości również budzi niespójność takiej koncepcji, skoro pozycja osób uprawnionych z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu miałyby podlegać różnicowaniu - w zakresie możliwości wpisu hipoteki na przysługującym im prawie - w zależności od okoliczności od nich niezależnych - upadłościowego lub egzekucyjnego zbycia nieruchomości i związanych z nabywcą przedsiębiorstwa spółdzielni oraz od tego, czy nabywcą jest inna spółdzielnia, czy też podmiot nie będący spółdzielnią. W pierwszym przypadku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie ulega wprawdzie przekształceniu, ale pozostaje nieobciążone; w drugim - z uwagi na ustawowe przekształcenie we własność - podlegałyby obciążeniu, a wierzyciel mógłby zaspokoić się z tego prawa, co godziłoby w podstawy egzystencji rodzin, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, unicestwiając cel, który zamierzał uzyskać ustawodawca.

Nie można również tracić z pola widzenia, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążało nieruchomości spółdzielczą z pierwszeństwem przed hipoteką (art. 11 u.k.w.h.). Nie ma więc podstaw do uznania, że prawo rzeczowe powstałe później (hipoteka) miałoby obciążać prawo powstałe z przekształcenia prawa powstałego wcześniej (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) bez żadnego udziału osób, którym przysługiwały wolne od obciążeń spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Wierzyciel niemający zabezpieczenia hipotecznego na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie może zatem uzyskać hipoteki na nowo powstałych lokalach. Dodatkowe komplikacje powstałyby w sytuacji, w której spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przed przekształceniem w odrębną własność było obciążone hipoteką (art. 241 § 2 u.k.w.h.).

Należy zauważyć, że hipoteka obciążająca nieruchomości macierzystą w przypadku zbycia przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego wygasa (art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 317 ust. 2 pr. up.), a zatem nie może równocześnie powstać w odniesieniu do nieruchomości lokalowej, skoro następujący z mocy prawa i określony w art. 17¹⁸ u.s.m. skutek w postaci przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu musi być poprzedzony nabyciem własności nieruchomości spółdzielczej w postępowaniu upadłościowym przez nabywcę niebędącego spółdzielnią mieszkaniową, czyli następuje już po wygaśnięciu hipoteki, która nie mogła przekształcić się w hipotekę łączną, skoro wygasła zanim nieruchomości uległa podziałowi. Powyższe przemawia również za brakiem podstaw do zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

Skład orzekający w pełni podziela stanowisko wyrażone w powołanym postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18, oraz argumenty przytoczone w jego uzasadnieniu. Aprobata tego zapatrywania nie pozwalała skutecznie odeprzeć zarzutów naruszenia art. 76 ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 17¹⁸ u.s.m. i usprawiedliwiała wniosek kasacyjny o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania bez potrzeby roztrząsania pozostałych zarzutów podniesionych w skardze.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł,
jak w sentencji.

jw
[aw]