

Sygn. akt II CSK 530/13

POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku M. AG

z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein)

przy uczestnictwie B. Spółki Akcyjnej

w .

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 26 czerwca 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt VII Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy M. AG z siedzibą w S. Księstwo Liechtenstein (dalej jako M.) o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł do księgi wieczystej (...) prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr 709 w budynku przy ul. P. w K..

Postanowienie zapadło w następującym stanie faktycznym:

W dniu 14 listopada 2002 r. Sąd Rejonowy w K. na wniosek K. Oddział w S. wpisał prawomocnie w dziale IV księgi wieczystej Kw (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. P., hipotekę przymusową kaucyjną do kwoty 27.958.907,50 zł. Hipoteka zabezpieczała wierzytelność K., zbytą następnie na rzecz wnioskodawcy, z tytułu kredytu udzielonego Przedsiębiorstwu [...] A. w S., za który poręczyła Spółdzielnia Mieszkaniowa P. w K. (wcześniej pod nazwą „Spółdzielnia Mieszkaniowa A.” z siedzibą w S.) - właścicielka nieruchomości. Na podstawie umowy z dnia 5 lipca 2001 r., uczestnik postępowania – B. S.A. w W., jako następcą prawny Przedsiębiorstwa A. został ujawniony w dziale II czterdziestu jeden ksiąg wieczystych prowadzonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych w budynkach na przedmiotowej nieruchomości, w tym do lokalu nr 709. W związku z umowami o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu z podmiotami innymi niż B., do księgi wieczystej Kw (...) została wpisana hipoteka przymusowa kaucyjna łączna do kwoty 27.958.907,50 zł współobciążająca nieruchomości lokalowe. W dniu 6 lutego 2009 r. Sąd Rejonowy w K. ogłosił upadłość likwidacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K.. W trakcie postępowania upadłościowego od nieruchomości opisanej w księdze wieczystej Kw (...) zostały odłączone kolejne lokale na podstawie umów zawieranych przez syndyka. W dniu 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K. zawarł z B. S.A w W. notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej P., w skład którego wszedł m.in. udział upadłej do 337.642/1.000.000 części we własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem wielomieszkaniowym, położonej w K. przy ul. P., objętej księgą wieczystą Kw (...) (w systemie elektronicznym (...)), obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci

spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom fizycznym oraz B. S.A w W.. Postanowieniem referendarza w Sądzie Rejonowym w K. z dnia 18 maja 2012 r., w dziale II Kw (...) ((...)) wpisany został jako właściciel udziału w nieruchomości B. S.A. w W. oraz (na podstawie tej samej umowy z dnia 13 kwietnia 2012 r. i art. 317 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm., obecnie jedn. tekst Dz. U. 2012 r., poz. 1112 ze zm. – dalej u.p.u.n.) wykreślona została hipoteka kaucyjna łączna w dziale IV tej księgi i w dziale IV każdej ze współobciążonych ksiąg wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali. Postanowieniami wydanymi w dniach 10, 12 i 17 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelacje wierzyciela – M. AG w S. zaskarżające postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 sierpnia 2012 r., utrzymujące w mocy wykreślenie hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej z księgi wieczystej macierzystej (sprawa sygn. VII Ca (...)) i z dwunastu ksiąg wieczystych założonych dla nieruchomości lokalowych (sprawy sygn. od VII Ca (...) do VII Ca (...)).

Przed sprzedażą przez syndyka przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej P. - w dniu 6 kwietnia 2012 r., wierzyciel hipoteczny M. AG z siedzibą w S. złożył wnioski o wpisanie na podstawie art. 84 i 76 ustawy z dnia 8 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U. 2013 r., poz. 707 – dalej jako u.k.w.h.) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł do ksiąg wieczystych założonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, w tym do księgi wieczystej Kw (...) (w systemie elektronicznym (...)) prowadzonej dla przysługującego B. S.A w W. spółdzielczego własnościowego prawa lokalu nr 709. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. postanowieniem z 14 maja 2012 r. oddalił wniosek jako nieuzasadniony, albowiem do wniosku nie zostały dołączone żadne dokumenty, a podstawą wpisu nie mogą być przepisy art. 84 i art. 76 u.k.w.h., które nie mają zastosowania do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie stanowiącego odrębnego przedmiotu własności lecz ograniczone prawo rzeczowe (art. 244 § 1 k.c.). Ocenę tę podzielił Sąd Rejonowy w K. utrzymując w mocy postanowienie referendarza i Sąd Okręgowy w K. oddalając zaskarżonym obecnie postanowieniem apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego.

Dodatkowo oba Sądy wskazały, że sprzedaż przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni P. spowodowała wygaśnięcie hipoteki łącznej kaucyjnej obciążającej nieruchomości spółdzielczą (art. 317 ust. 2 zd. 2 i 3 i art. 313 ust. 2 zdanie ostatnie prawa upadłościowego i naprawczego – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm., obecnie jedn. tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 1112 ze zm. – dalej u.p.u.n.), która na tej podstawie została wykreślona z księgi macierzystej i ksiąg wieczystych lokalowych. Sprzedaż przedsiębiorstwa upadłej wywołała też drugi skutek w postaci przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali w nieruchomości lokalowe (art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz. 1222 – dalej u.s.m.), a w następstwie tego księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stały się księgami wieczystymi dla nieruchomości lokalowej (art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h.). Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która wygasła, nie może być przeniesiona do ksiąg nieruchomości lokalowych powstałych w trybie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu ustawowych podstawach, wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 76 ust. 1 i art. 94 u.k.w.h., art. 317 u.p.u.n., art. 535 k.c. i art. 17¹⁸ u.s.m., art. 1 u.s.m., art. 311 u.p.u.n. i art. 55¹ k.c., art. 628⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie obu postanowień i ich zmianę przez orzeczenie co do istoty sprawy i wpisanie w dziale IV Kw nr (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz wnioskodawcy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c., wpisy w księdze wieczystej są dokonywane tylko na wniosek i w jego granicach, które wyznacza żądanie wniosku i jego podstawa faktyczna. Stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., określającego kognicję sądu rozpoznającego wniosek o wpis, zarówno w pierwszej jak i drugiej instancji (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, niepubl.), sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ograniczona w ten sposób kognicja sądu

wyłącza nie tylko badanie innych dokumentów, niż dołączone do wniosku lub znajdujące się w aktach księgi wieczystej, ale także okoliczności, które nie wynikają z wniosku o wpis, dołączonych do niego dokumentów ani z treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku o wpis. Niedopuszczalne jest prowadzenie w postępowaniu o wpis postępowania dowodowego mającego na celu poszukiwania podstawy wpisu, która nie wynika z dokumentów dołączonych do wniosku. Sąd odwoławczy bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej wpis, bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona. Decydujące znaczenie dla tej oceny ma stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, którym sąd rozpoznający wniosek o wpis jest związany (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84). Jeżeli w dacie wniesienia wniosku o wpis nie istnieje jego podstawa, wniosek podlega *a limine* oddaleniu.

W tym stanie rzeczy, nieuwzględnienie przez Sądy orzekające w sprawie zmiany stanu prawnego polegającej na przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, jaka nastąpiła w toku postępowania zainicjowanego wnioskiem o wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego, pozbawionego przy tym w dacie jego złożenia – czego skarżąca nie kwestionuje - uzasadnionej podstawy, nie uzasadnia podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

Podzielić należy natomiast pozostający w opozycji do stanowiska Sądu Okręgowego i znajdujący oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (m.inn. postanowienia z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, II CSK 352/13, II CSK 353/13, II CSK 361/ 13, wszystkie niepubl.) pogląd skarżącej, u.s.m. że hipoteka przymusowa kaucyjna łączna obciążająca nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej w toku postępowania upadłościowego z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Oparty na krytyce zapatrywania Sądu Okręgowego w tej kwestii zarzut kasacyjny naruszenia art. 17¹⁸ u.s.m. i dalszych związanych z nim przepisów

pozbawiony jest jednak doniosłości prawnej wyrażającej się możliwym wpływem tego uchybienia na treść rozstrzygnięcia w sytuacji, gdy z przyczyn uprzednio wskazanych wniosek o wpis, jako pozbawiony podstaw prawnych w dacie wniesienia, nie mógł być uwzględniony.

Ubocznie pozostaje wskazać, że przesłanką wpisu hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych, które powstały w następstwie wyodrębnienia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m., jest istnienie wpisu hipoteki w macierzystej księdze wieczystej podczas, gdy postanowienie w przedmiocie wykreślenia hipoteki łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej Kw (...) ((...)) zostało uchylone przez Sąd Najwyższy na skutek skargi kasacyjnej wierzyciela, postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.