

POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)
SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)
SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku M. AG
z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein)
przy uczestnictwie Banku (...) Spółki Akcyjnej w 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 14 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy M. AG z siedzibą w S. (Lichtenstein) od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 11 września 2012 r. W postanowieniu tym utrzymano w mocy postanowienie referendarza sądowego, w którym oddalono wniosek o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27.956.907,50 zł w dziale IV księgi wieczystej KW (...), założonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego nr 5.21.

Ustalono, że w dniu 14 listopada 2002 r. w dziale IV macierzystej księgi wieczystej KW (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. P., nastąpił prawomocny wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 27.958.907,50 zł dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej (...) Bank, wynikającej z umowy kredytowej, zawartej przez ten Bank z Przedsiębiorstwem Budowlanym i Drogowym „A.” (dalej PBiD „A.”). Za zobowiązanie to poręczyła Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” (obecna nazwa). W dniu 5 lutego 2009 r. wykreślono (...) Bank jako wierzyciela hipotecznego i jako nowego wierzyciela wpisano wnioskodawcę (nabywcę wierzytelności na podstawie cesji). B(...) SA jako następca prawny PBiD „A.” (nabywca własnościowych spółdzielczych praw do lokalu, umowa z dnia 5 lipca 2001 r.) został ujawniony w dziale II w czterdziestu jeden księgach wieczystych, założonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach, położonej na tej nieruchomości, w tym także dla lokalu nr 5.21. Ustanowiono odrębną własność lokali także dla innych podmiotów niż B(...) SA i w dniu 30 lipca 2003 r. do księgi wieczystej (macierzystej) nr (...) została wpisana hipoteka przymusowa kaucyjna łączna na kwotę 27.958.0907,50 zł, współobciążająca także wspomniane nieruchomości lokalowe.

Po ogłoszeniu w dniu 6 lutego 2009 r. upadłości likwidacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)”, syndyk masy upadłości tej spółdzielni i B(...) SA zawarli w dniu 13 kwietnia 2012 r. umowę sprzedaży przedsiębiorstwa tej Spółdzielni. W skład tego przedsiębiorstwa wchodził udział 337/642/1.000.000 w nieruchomości KW (...), obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali, przysługujących osobom fizycznym i B(...) SA oraz wspomnianą hipotekę. Postanowieniem z dnia 18 maja 2012 r. wpisano do działu II KW (...) B(...) SA jako współwłaściciela nieruchomości oraz wykreślono hipotekę (przymusową kaucyjną łączną) z działu IV tej księgi oraz z działu IV każdej współobciążonych ksiąg wieczystych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych. Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej i z dwunastu ksiąg założonych dla nieruchomości zostało utrzymane postanowieniem Sądu Rejonowego, a apelacje od tego postanowienia zostały oddalone postanowieniami Sądu Okręgowego (z dnia 10, 12 i 17 grudnia 2012 r.).

Przed sprzedażą przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni wnioskodawca złożył w dniu 6 kwietnia 2012 r. wniosek o wpis na jego rzecz hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w dziale IV księgi wieczystej Kw (...), założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr 5.21, przysługującego B(...) SA.

Referendarz sądowy oddalił ten wniosek, ponieważ do wniosku nie dołączono żadnego dokumentu, a ponadto przepisy art. 76 i 84 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707, cyt. dalej jako „u.k.w.h.”) nie mają zastosowania do lokali objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Sądy *meriti* podzieliły to stanowisko i wyjaśniły, że skutkiem sprzedaży przedsiębiorstwa jest przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w nieruchomości lokalowe (i odpowiednio - ksiąg wieczystych dla tych praw - w księgi wieczyste dla nieruchomości lokalowych; art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, cyt. dalej jako „u.s.m.”; art. 241 ust. 2 u.k.w.h.). Sprzedaż taka spowodowała także wygaśnięcie hipoteki, która na podstawie umowy sprzedaży uległa wykreśleniu z księgi wieczystej i nie może być przeniesiona do ksiąg nieruchomości lokalowych (art. 313 ust. 2 zdanie 2 i 3 oraz art. 313 ust. 2 zdanie ostatnie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz. U. z 2012 r., poz. 1112, cyt. dalej jako „p.u. i n.”). Sąd Okręgowy uznał więc za bezzasadny zarzut naruszenia art. 94 p.u.n., art. 535 k.c., art. 317 ust. 2 p.u.n. i art. 17¹⁸ u.s.m., ponieważ hipoteka obciąża zawsze całą nieruchomość, nabywca nabywa tę nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń, w konsekwencji wygaśnięcie hipotek z mocy art. 317 ust. 2 p.u.n. obejmuje wszystkie nieruchomości nią obciążone.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy podnoszono zarzuty naruszenia art. 76 ust. 1, art. 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 p.u.n., art. 535 k.c., art. 17¹⁸ u.s.m., art. 311 p.u.n., art. 55¹ k.c., art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego z 11 września 2012 r. (w sprawie Dz. Kw (...)) i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie - zmiany obu postanowień i orzeczenie co

do istoty sprawy i wpisanie w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.905,50 zł.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego określa art. 626⁸ k.p.c. Wniosek o wpis rozpatrywany jest zatem jedynie w granicach wyznaczonych tym przepisem, sąd nie może badać innych dokumentów niż załączone do wniosku lub znajdujące się w aktach księgi wieczystej i wskazane przez wnioskodawcę. Sąd nie może brać pod uwagę innych okoliczności niż wynikające z treści wniosku o wpis, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej. W orzecnictwie wyklucza się również możliwość badania dokumentów znajdujących się w innych księgach wieczystych, chociażby księgi te były prowadzone przez ten sam sąd (tak np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 218/73, nie publ.). Za trafne należy uznać stanowisko, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd rozpoznający wniosek o wpis związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego upływu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC z 2010 r., nr 6, poz. 84). W postępowaniu wieczystoksięgowym nie może być prowadzone postępowanie dowodowe w celu poszukiwania podstawy wpisu, nie jest dopuszczalne rozstrzygnięcie sporu co do istnienia takiej podstawy. Jeżeli zatem w dacie wniosku o wpis hipoteki kaucyjnej łącznej wnioskodawcy przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a prawo odrębnej własności lokali powstało dopiero w toku postępowania o wpis, Sąd orzeka także na podstawie stanu rzeczy istniejącego w dacie złożenia wniosku o wpis i nie uwzględnia zmiany statusu prawnego lokalu, która nastąpiła po złożeniu wniosku.

Wnioskodawca wnosił o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na podstawie art. 76 i 84 u.k.w.h. w związku z obciążeniem tą hipoteką nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek z wyodrębnioną nieruchomością lokalową. Do wniosku nie został dołączony dokument wskazujący istnienie podstawy wpisu. Wniosek nie dotyczył więc wpisu w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, a wpisu w księdze prowadzonej dla ograniczonego

prawa rzeczowego i treścią tego wniosku sąd był związany, a ponadto w dacie złożenia wniosku nie istniała podstawa wpisu. Nie doszło zatem do naruszenia art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

2. Zbycie przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego powoduje wygaśnięcie prawa i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej. Jeżeli nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, nabycie przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni ma ten skutek, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo odrębnej własności lokalu z chwilą sprzedaży lokalu (art. 17¹⁸ u.s.m.). Zbycie przedsiębiorstwa spółdzielni (obejmującego także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) powoduje także inne skutki prawne, a więc - nabycie prawa własności (współwłasności) nieruchomości przez nabywcę i jednocześnie utratę tego prawa przez ten podmiot. Skutki te następują w tym samym czasie, jeżeli wszystkie lokale (znajdujące się w budynku posadowionym na nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa) były objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Nie następuje zatem skutek wygaśnięcia hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej, ustanowionej na nieruchomości i wpisanej do macierzystej księgi wieczystej oraz do ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych jeszcze przed ogłoszeniem upadłości lub w toku postępowania upadłościowego.

Skutki prawne podziału nieruchomości obciążonej hipoteką w wyniku ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu reguluje art. 76 u.k.w.h. Powstaje wówczas hipoteka łączna, chyba że skutek taki wyłączony jest z mocy przepisów szczególnych. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu prowadzi do tego, że księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości lokalowej, a hipoteka obciążająca to prawo staje się hipoteką na nieruchomości (art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h.). 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.

Nie można zatem podzielić odmiennego stanowiska Sądu Okręgowego. Nie oznacza to jednak uwzględnienia skargi kasacyjnej, ponieważ brak było podstaw do dokonania wpisu w dacie złożenia wniosku. Przesłanką wpisu hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych, powstałych w wyniku wyodrębnienia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m., jest właśnie wpis hipoteki w księdze wieczystej. Z ustaleń wynika, że postanowienie w przedmiocie wykreślenia hipoteki łącznej w tej księdze (KW (...)) zostało uchylone wskutek skargi kasacyjnej wierzyciela (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13) i sprawa została przekazana Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Nietrafne zatem okazały się także zarzuty naruszenia art. 76 ust. 1, art. 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 p.u.n., art. 535 k.c., art. 1 i art. 17¹⁸ u.s.m., art. 311 p.u.n. i art. 55¹ k.c.

W tej sytuacji Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wnioskodawcy jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.).