

POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. AG z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein) [Dz. Kw (...)
przy uczestnictwie Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.
o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł
do księgi wieczystej (...)/6,
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

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawczyni M. AG z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein) od postanowienia Sądu Rejonowego w K., którym utrzymano w mocy postanowienie referendarza sądowego oddalające wniosek o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27.958.907,50 zł do działu IV księgi wieczystej Kw (...)/6 założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr (...).

Ustalił, że w dniu 14 listopada 2002 r. w dziale IV macierzystej księgi wieczystej Kw (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. P.,

została prawomocnie wpisana hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 27.958.907,50 zł zabezpieczająca wierzytelność (...) Banku, a następnie wskutek nabycia, wierzytelność M. AG z siedzibą w S., z tytułu poręczenia kredytu udzielonego Przedsiębiorstwu Budowlanemu i Drogowemu „A.” (dalej PBiD „A.”) przez właścicielkę nieruchomości Spółdzielnię Mieszkaniową „P.” (wcześniej „A.”). Bank (...) S.A. w W., jako następca prawny PBiD „A.”, został ujawniony w dziale II czterdziestu jeden ksiąg wieczystych założonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych położonych w budynkach na tej nieruchomości - w tym dla lokalu nr (...). W związku z umowami o ustanowienie odrębnej własności lokalu z podmiotami innymi niż Bank, w dniu 30 lipca 2003 r. do księgi wieczystej KW (...) została wpisana hipoteka przymusowa kaucyjna łączna do kwoty 27.958.907,50 zł współobciążająca te nieruchomości lokalowe.

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2009 r. Sąd Rejonowy w K. ogłosił upadłość likwidacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. Syndyk masy upadłości oraz Bank (...) zawarli w dniu 13 kwietnia 2012 r. umowę sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej, w skład którego wchodził udział 337.642 / 1.000.000 w nieruchomości objętej Kw (...), obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom fizycznym i Bankowi oraz opisaną wyżej hipoteką przymusową kaucyjną łączną. Postanowieniem referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r. został wpisany do działu II Kw (...) jako właściciel udziału w nieruchomości Bank (...) oraz wykreślona hipoteka przymusowa kaucyjna łączna z działu IV tej księgi oraz z działu IV każdej ze współobciążonych ksiąg wieczystych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych. Apelacje od postanowienia Sądu Rejonowego w K. utrzymującego w mocy wykreślenie hipoteki z księgi macierzystej (sprawa VII CA (...)) i dwunastu ksiąg założonych dla nieruchomości lokalowych (sprawy od VII Ca [...]do VII Ca (...)) zostały oddalone postanowieniami Sądu Okręgowego w K. w dniach 10, 12 i 17 grudnia 2012 r.

Przed sprzedażą przedsiębiorstwa upadłej, M. AG z siedzibą w S. złożyła w dniu 6 kwietnia 2012 r. wniosek o wpis na jej rzecz hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w dziale IV księgi wieczystej KW (...)/6 założonej dla przysługującego Bankowi (...) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr (...).

Referendarz sądowy oddalił wniosek wskazując, że nie został do niego dołączony żaden dokument, a nadto przepisy art. 84 i 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 707; dalej u.k.w.h.) nie mają zastosowania do lokali objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Sądy pierwszej i drugiej instancji podzieliły to stanowisko i dodały, że wprawdzie skutkiem sprzedaży przedsiębiorstwa jest przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i ksiąg wieczystych dla tych praw w nieruchomości lokalowe i księgi wieczyste dla nieruchomości lokalowych (art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 122; dalej u.s.m. i art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h.), ale sprzedaż przedsiębiorstwa spowodowała wygaśnięcie hipoteki, która na podstawie umowy sprzedaży ulega wykreśleniu z księgi wieczystej i nie może być przeniesiona do ksiąg nieruchomości lokalowych (art. 313 ust. 2 zd. 2 i 3 oraz art. 313 ust. 2 zd. ostatnie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 1112; dalej u.p.u.n.). W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zarzut naruszenia art. 94 u.k.w.h., 535 k.c. i art. 317 ust. 2 u.p.u.n. oraz art. 17¹⁸ u.s.m. przyjmując, że skoro hipoteka obciążała całą nieruchomość, a nabywca nabywa ją w stanie wolnym od obciążeń, to wygaśnięcie hipoteki z mocy art. 317 ust. 2 u.p.u.n. obejmuje wszystkie nieruchomości nią obciążone.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni M. AG wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 11 września 2012 r. w sprawie Dz. Kw nr (...)/12 i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie obu tych postanowień i ich zmianę poprzez orzeczenie co do istoty sprawy i wpisanie w dziale IV księgi wieczystej nr (...)/6 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 76 ust. 1 i 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 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. oraz art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej ma rozstrzygnięcie dwóch zagadnień. Pierwsze związane jest z zarzutem naruszenia art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i dotyczy dopuszczalności stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 k.p.c., drugie wymaga natomiast rozważenia skutków prawnych sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, podmiotowi nie będącemu spółdzielnią mieszkaniową, nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej, obciążonej spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu oraz hipoteką przymusową kaucyjną.

Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznacza art. 626⁸ k.p.c. Zasada jest, że o treści orzeczenia sądu decyduje żądanie wnioskodawcy, wpis dokonywany jest bowiem jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu (§ 1). Oznacza to, że wniosek o wpis wyznacza zakres rozpoznania sprawy i sąd nie może rozstrzygać o czymś innym, niż żądał wnioskodawca, więcej niż żądał, ani na innej podstawie faktycznej, niż przez niego wskazana. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się do samego żądania (*petitum*) i do jego podstawy faktycznej (*causa petendi*). Kognicja sądu wieczystoksięgowego została ograniczona, w postępowaniu zarówno przed sądem pierwszej jak i drugiej instancji, do badania treści wniosku o wpis, jego formy, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej (§ 2). Sąd rozpoznając wniosek o wpis w granicach zakreślonych omawianym przepisem, nie może zatem badać innych dokumentów, niż dołączone do wniosku lub znajdujące się w aktach księgi wieczystej i wskazane przez wnioskodawcę oraz uwzględniać innych okoliczności, niż wynikające z wniosku o wpis, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej. Wykluczyć należy również orzeczenie w oparciu o dokumenty znajdujące się w innej księdze wieczystej, chociażby obie księgi były prowadzone przez ten sam sąd (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 218/13, nie publ.).

Sąd ocenia zatem w zakresie żądania wniosku i swej kognicji, czy istnieje podstawa do dokonania wpisu, a więc czy objęta dokumentem czynność uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi. Powstaje jednak zagadnienie, czy dla rozstrzygnięcia wniosku decydujące

znaczenie ma stan rzeczy w chwili złożenia wniosku, czy też stan rzeczy z chwili orzekania, a w konsekwencji czy sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek uwzględnienia faktu, że w toku postępowania powstała podstawa do dokonania wpisu, której nie było w dacie złożenia wniosku. Problem stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. rozstrzygnęła uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC z 2010 r., Nr 6, poz. 84), w której stwierdzono, że sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela to stanowisko i przychyli się do przedstawionej argumentacji. Z uwagi na treść art. 626⁸ § 2 k.p.c. podstawą wpisu mogą być jedynie dokumenty złożone z wnioskiem lub istniejące w księdze wieczystej, wpisy w tej księdze i dokumenty złożone w odpowiedzi na wniosek, data wniosku wyznacza zatem chwilę ustalenia jego podstawy faktycznej. Stanowisko to wzmacnia treść art. 29 u.k.w.h., bo skoro dokonany wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis, to jego podstawa musi istnieć w dacie złożenia wniosku. Wnioskodawca ma obowiązek wskazania we wniosku czynności prawnej stanowiącej tę podstawę i wykazania jej dokumentem. Jeżeli brak jest podstaw do dokonania wpisu, a więc brak jest podstawy do pozytywnego orzeczenia, sąd oddala wniosek o wpis (art. 626⁹ k.p.c.). W postępowaniu wieczystoksięgowym nie może być prowadzone postępowanie dowodowe w celu poszukiwania podstawy wpisu, jego celem nie jest też oczekiwanie na jej zaistnienie, ani tym bardziej nie jest dopuszczalne rozstrzyganie sporu co do jej istnienia. Jeżeli w dacie wniosku podstawa nie istnieje, bo nie istnieje prawo, które ma być wpisane, a powstanie ono w toku postępowania, wniosek powinien być oddalony *a limine*. Ocenę tę wspiera ograniczona kognicja sądu drugiej instancji, który dokonuje kontroli zaskarżonego orzeczenia badając jedynie, czy w świetle dokumentów dołączonych do wniosku, którymi dysponował sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania lub odmowy wpisu. Wnioskodawca może złożyć nowy wniosek po powstaniu podstawy wpisu albo w wypadku uzupełnienia pierwotnego wniosku poprzez dołączenie dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, może być on zarejestrowany i rozpoznany jako nowy wniosek. W konsekwencji przyjąć należy, że jeżeli w dacie

wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej wnioskodawcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a prawo odrębnej własności lokalu powstało dopiero w toku postępowania o wpis, sąd wieczystoksięgowy orzeka na podstawie stanu rzeczy z daty złożenia wniosku o wpis i nie uwzględnia zmiany stanu prawnego lokalu, która nastąpiła w toku postępowania.

Skarżąca wniosła o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na podstawie art. 84 i 76 u.k.w.h. w związku z obciążeniem przedmiotową hipoteką nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek, w którym znajduje się nieruchomość lokalowa. Do wniosku, jak i w trakcie całego postępowania nie został dołączony dokument, który wykazywałby istnienie podstawy wpisu. Wniosek nie dotyczył więc wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości a wpisu w księdze prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego i jego treścią sąd wieczystoksięgowy był związany, a nadto w dacie złożenia wniosku nie istniała podstawa wpisu. Nie jest wobec tego zasadny zarzut naruszenia art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h., zwłaszcza że skarga kasacyjna nie zawiera żadnego uzasadnienia w tym zakresie i ogranicza się jedynie do twierdzenia o naruszeniu wskazanych przepisów.

Podzielić należy natomiast zarzuty naruszenia art. 76 ust. 1 i 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 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.

Zbycie przedsiębiorstwa upadłego powoduje przeniesienie ogółu jego elementów na nabywcę, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej (art. 317 u.p.u.n., art. 55¹, 55² k.c.) oraz powoduje wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej. W wypadku, gdy w toku postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku spółdzielni mieszkaniowej nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się z mocy prawa w prawo odrębnej własności lokalu z chwilą sprzedaży lokalu (art. 17¹⁸ u.s.m.). Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego przekształcenie, w oparciu o art. 17¹⁸ u.s.m., własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność

lokalu, którego podstawa nie wynika z ustawy o postępowaniu upadłościowym, nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni i nie może być utożsamiane ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym. (postanowienia z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10 i II CSK 364/10 oraz postanowienia z dnia 27 lutego 2014 r. o sygnaturach od II CSK 349/13 do II CSK 361/13, nie publ.). Skutki prawne umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, polegające na nabyciu prawa własności (współwłasności) nieruchomości, przekształceniu ograniczonych praw rzeczowych do lokali w prawo odrębnej własności lokali i utracie prawa własności (współwłasności) nieruchomości przez nabywcę nakładają się na siebie i nie podlegają wyodrębnieniu oraz wobec treści art. 317 u.p.u.n. i art. 17¹⁸ u.s.m. zachodzą jednocześnie w tym samym czasie, jeżeli wszystkie lokale znajdujące się w budynku posadowionym na nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa były przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie następuje więc skutek wygaśnięcia hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej ustanowionej na nieruchomości i wpisanej do macierzystej księgi wieczystej oraz ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych przed ogłoszeniem upadłości lub w toku postępowania upadłościowego.

Następstwem podziału nieruchomości obciążonej hipoteką wskutek ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu jest, co do zasady, powstanie hipoteki łącznej, chyba że skutek ten zostaje wyłączony z mocy przepisów szczególnych (art. 76 u.k.w.h.). W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokali księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a hipoteka obciążająca to prawo staje się hipoteką na nieruchomości (art. 24¹ § 2 u.k.w.h.). Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna obciążająca nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża zatem prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Odmienny pogląd prawny wyrażony przez Sąd drugiej instancji jest nietrafny, ale zasadność skargi kasacyjnej w tym zakresie nie prowadzi do jej uwzględnienia

z uwagi na brak podstaw do wpisu w dacie wniosku. Na marginesie jedynie należy wskazać, że przesłanką wpisu hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych powstałych wskutek wyodrębnienia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. jest wpis hipoteki w księdze macierzystej. W sprawie niniejszej postanowienie w przedmiocie wykreślenia wpisu hipoteki łącznej w księdze wieczystej Kw (...), zostało uchylone wskutek skargi kasacyjnej wierzyciela przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13 i sprawa została przekazana Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

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