



Sygn. akt II CSK 568/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa M.

w R. (Księstwo Liechtenstein) obecnie M. w likwidacji z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein)

przeciwko G. N. i H. N.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 lipca 2020 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...].

z dnia 28 lutego 2018 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w [...]. do ponownego rozpoznania oraz
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...]. oddalił apelację pozwanych G. N. i H. N. od wyroku Sądu Okręgowego w S., którym utrzymano w mocy nakaz

zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym zasądzający od nich na rzecz strony powodowej M. w R. (Lichtenstein) kwotę 300 000 zł z ustawowymi odsetkami, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do własności lokalu użytkowego nr [...], położonego w budynku przy ul. P. [...] w K., objętego księgą wieczystą [...].

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym. W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr [...], położonej w K., zabudowanej budynkiem użytkowo - apartamentowym, w którym ustanowiono odrębną własność część lokali, jest wpisana na rzecz strony powodowej hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 27 958 907,50 zł, która pierwotnie została wpisana w dniu 17 lipca 2002 r. na rzecz K. S.A. w W. Na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 2008 r. M. AG z siedzibą w S. nabył od K. S.A. w W. wymagalne wierzytelności zasądzone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 3 lipca 2007 r. od Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. W dniu 7 lipca 2015 r. wierzytelność tę nabyła strona powodowa.

W dniu 13 kwietnia 2012 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości i B. S.A. w W. zawarli, w postępowaniu upadłościowym, notarialną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa pod firmą Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. W skład objętego zbyciem przedsiębiorstwa wszedł m.in. udział upadłej Spółdzielni w nieruchomości położonej w K. przy ul. P. [...] wynoszący 337 642/1 000 000 części, który był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom fizycznym oraz w przypadku 39 lokali B. Ponadto, nieruchomość macierzystą i lokale z niej wyodrębnione obciążała wyżej opisana hipoteka przymusowa kaucyjna. Ostatecznie, po ponownym rozpoznaniu - na skutek kasatoryjnego postanowienia Sądu Najwyższego - sprawy dotyczącej wniosku nabywcy przedsiębiorstwa o wykreślenia wpisu hipoteki łącznej w księdze macierzystej i księgach lokalowych, w tym prowadzonych dla własnościowych spółdzielczych praw do lokali, prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w K. oddalono ten wniosek.

W odniesieniu do znajdującego się w tym budynku lokalu użytkowego nr [...] o powierzchni 30.9 m² w dniu 15 lutego 2001 r. zostało ustanowione na rzecz

pozwanego H. N. spółdzielcze własnościowe prawo, a w dniu 23 kwietnia 2001 r. Sąd Rejonowy w K. założył dla tego prawa księgę wieczystą. Pozwani płacąc na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. kwotę 120 510 zł uzupełnili wkład budowlany związany z tym prawem do łącznej wysokości 127 154,66 zł, wywiązując się tym samym z umowy z dnia 10 lipca 1997 r. Natomiast w dniu 15 czerwca 2009 r. między Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości a pozwanymi została zawarta notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 2 320/1 000 000 części, na podstawie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 845; dalej: „u.s.m.”).

Rozpoznając ponownie - po kasatoryjnym orzeczeniu Sądu Najwyższego - wnioszek wierzyciela hipotecznego o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu hipoteki przymusowej kaucyjnej, Sąd Rejonowy w K. prawomocnym postanowieniem z dnia 23 maja 2011 r. dokonał wpisów zgodnych z tym wnioskiem.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne, wskazując, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej stanowiącej własność pozwanych figuruje hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie przekraczającej dochodzoną pozwem. Hipoteka została ustanowiona w czasie, gdy pozwanym przysługiwało jedynie własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Do momentu ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na nich jego własności, Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. była uprawniona do obciążenia swojej własności. W ocenie Sądu pierwszej instancji bez znaczenia prawnego pozostaje okoliczność, że w chwili założenia księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr [...], nieruchomość, w której jest położony przedmiotowy lokal nie była obciążona hipoteką. Zgodnie bowiem z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204; dalej: „u.k.w.h.”), w razie podziału fizycznego nieruchomości obciążonej hipoteką, hipoteka utrzymuje się na wszystkich nieruchomościach powstałych w wyniku podziału i wówczas hipoteka z mocy prawa zmienia się w hipotekę łączną.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego tak w zakresie ustaleń faktycznych, jak i wywodów prawnych.

W skardze kasacyjnej pozwani zaskarżając wyrok Sądu drugiej instancji w całości wnieśli o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego. Zarzucili naruszenie prawa procesowego, tj. art. 628⁸ § 2¹ k.p.c. przez przyjęcie, że zabezpieczona hipoteką wierzytelności istniała, pomimo jej wygaśnięcia na skutek sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego, zaspokojenia wierzyciela w toku postępowania upadłościowego, umorzenia postępowania upadłościowego i wykreślenia Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości z Krajowego Rejestru Sądowego oraz utraty jako byłego dłużnika poprzednika prawnego wnioskodawcy bytu prawnego, co w konsekwencji wyłącza możliwość wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem; art. 89 § 1 k.p.c. przez uwzględnienie wniosku o wpis hipoteki, pomimo że został złożony przez osobę nieuprawnioną i nie posiadającą pełnomocnictwa; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 510 § 1 k.c. wskutek uwzględnienia wniosku o dokonanie wpisu hipoteki i w konsekwencji uznanie, iż powód jest uprawniony do wystąpienia z roszczeniem, w sytuacji gdy umowa przelewu wierzytelności zawarta pomiędzy powodem a M. AG z siedzibą w S. jest bezskuteczna, gdyż z dniem 11 lutego 2015 r. powodowa spółka została przez państwowy organ księstwa Lichtenstein rozwiązana i postawiona w stan likwidacji, a skoro tak to w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności organa spółki nie posiadały umocowania do jej zawarcia; art. 76 ust. 2 i art. 94 u.k.w.h. oraz art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (jedn. tekst Dz. U. z 2019, poz. 498; dalej: „pr. upadł.”), przez pominięcie, iż wskutek sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. doszło do wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomości lokalową oraz wyłączenia możliwości jej ustanowienia w księdze wieczystej [...], co w konsekwencji wyłącza możliwość wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem; art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez ustanowienie hipoteki pomimo, że zapisy umowy sprzedaży przedsiębiorstwa zawartej pomiędzy Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. a B. S.A. w dniu 13 kwietnia 2012 r. wyłączają możliwość ustanowienia hipoteki i

dochodzenia roszczenia z zabezpieczenia hipotecznego; art. 5 k.c. poprzez naruszenie zasad współżycia społecznego na skutek wyłączenia ochrony nabywcy rzeczy oraz bezpodstawne wzbogacenie się powoda kosztem pozwanego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z dołączonym do skargi kasacyjnej wyciągiem z rejestru handlowego dotyczącego powodowej spółki należy wyjaśnić - w kontekście przesłanek ważności postępowania, które są badane przez Sąd Najwyższy z urzędu (art. 398¹³ § 1 k.p.c.) - że pomimo postawienia spółki w stan likwidacji jeszcze przed wystąpieniem z pozwem w tej sprawie, postępowanie przed Sądem drugiej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Strona powodowa zachowała zdolność prawną i sądową oraz jest reprezentowana przez likwidatora. Tak się akurat złożyło, że Ö. R., który jako członek zarządu był uprawniony do jednoosobowej reprezentacji spółki i udzielił pełnomocnictwa występującej w tej sprawie radcy prawnej, po postawieniu strony powodowej w stan likwidacji został ustanowiony likwidatorem uprawnionym do jednoosobowej reprezentacji (k. 4, 6-7 i 263-264). Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. - Prawo prywatne międzynarodowe, co do zasady osoba prawna podlega prawu państwa, w którym ma siedzibę i dotyczy to m.in. zdolności, kompetencji i zasad działania oraz reprezentacji.

Innym natomiast zagadnieniem jest dopuszczalność, w świetle prawa obowiązującego w Lichtensteinie, zawierania w czasie postępowania likwidacyjnego przez spółkę w likwidacji nowych umów, w tym nabywania wierzytelności. Jest to jednak kwestia z zakresu prawa materialnego a nie procesowego, nie mająca wpływu na procesową ważność postępowania.

Odnosząc się do kwestii materialno-prawnych w pierwszym rzędzie należy rozważyć dopuszczalność kwestionowania przez dłużnika rzeczowego, w sprawie o realizację przez wierzyciela hipotecznego roszczenia z zabezpieczenia hipotecznego, odpowiedzialności wynikającej z prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej. W wyroku z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/11, (nie publ.), Sąd Najwyższy stwierdził, że do usunięcia niezgodności wpisu konstytucyjnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialno-prawnej, natomiast jest konieczne obalenie wpisu, co może nastąpić

wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 96; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, nie publ.). W innych judykatach Sąd Najwyższy wskazał, iż w sytuacji, gdy zainteresowany może żądać uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa, które następnie miałyby stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej (por. wyrok z dnia 4 stycznia 2008 r., III CSK 204/07 nie publ. i powołane tam orzecznictwo). Nie jest jednak wykluczony interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego dotyczącego nieruchomości, nawet wtedy, gdy uprawniony mógłby dochodzić uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla niej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 r., II CK 497/03 nie publ.), przy czym dotyczy to sytuacji, gdy ze względu na okoliczności konkretnej sprawy, interes prawny uprawnionego nie wyczerpuje się jedynie w ujawnieniu w księgach wieczystych aktualnego stanu prawnego danej nieruchomości. Interes prawny oznacza istniejącą po stronie uprawnionego potrzebę wprowadzenia jasności i pewności w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym, zagrożonej, a niekiedy nawet naruszonej już przez pozwanego. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie w celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu - stanu prawnego nieruchomości. Natomiast powództwo oparte na art. 189 k.p.c. służy udzieleniu ochrony prawnej w procesie, przez ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, osobie, która ma interes prawny w jej uzyskaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2016 r., IV CSK 435/15, nie publ.). Podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wydany na podstawie art. 189 k.p.c. wyrok ustalający (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11, nie publ.).

W niniejszej sprawie sytuacja jest odmienna (aczkolwiek także i w tego rodzaju sprawach orzecznictwo Sądu Najwyższego nie jest jednolite - zob. wyroki z dnia 29 listopada 2019 r., I CSK 473/18 i z dnia 10 stycznia 2020 r., I CSK 451/18,

nie publ.), ponieważ ze względu na jej przedmiot, pozwani podnosząc zarzuty kwestionujące zasadę swojej odpowiedzialności rzeczowej nie zmiarają do ukształtowania treści księgi wieczystej i zarazem do uzyskania wyroku skutecznego *erga omnes*. Oczywistym jest, że uwzględnienie tego rodzaju zarzutów w sprawie o zapłatę wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie nie będzie stanowiło podstawy do zmiany czy wykreślenia hipoteki w księdze wieczystej, lecz może odnieść skutek prawny wyłącznie w stosunkach pomiędzy dłużnikiem rzeczowym a wierzycielem hipotecznym. Dochodzenie przez wierzyciela hipotecznego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu zapłaty w celu zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej tym prawem, jest realizacją ustanowionego na nieruchomości zabezpieczenia, czyli wierzytelności pieniężnej, która jest postacią roszczenia (prawa względnego). Cechą charakterystyczną roszczeń jest to, że z góry oznaczony jest konkretny adresat obowiązków oraz, że określone jest konkretne zachowanie się obowiązowanego, które zarazem wyznacza sferę możliwości postępowania uprawnionego. Dlatego odsyłanie dłużnika rzeczowego na drogę procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu realizacji swej obrony kłóciłoby się nie tylko z zasadą ekonomiki, ale i koncentracją procesową w sporze o zapłatę, do którego istoty należy podnoszenie przez pozwanego zarzutów kwestionujących roszczenie pieniężne wierzyciela także co do zasady. Poza tym, uprawnienie dłużnika rzeczowego do obrony przez podnoszenie zarzutów w stosunku do wierzyciela hipotecznego wynika z przepisu art. 73 u.k.w.h., który nie przeprowadza jakiegokolwiek rozróżnienia w odniesieniu do rodzaju zarzutów i nie ogranicza drogi ich realizacji wyłącznie do powództwa, w sytuacji, gdy z powództwem o zapłatę wystąpił już wierzyciel hipoteczny (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2018 r., V CSK 559/17, nie publ.).

W kontekście zarzutów, które dłużnik rzeczowy może podnosić przeciwko wierzycielowi hipotecznemu w sprawie o realizację wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie należy dokonać rozróżnienia kwestii związanych z domniemaniem płynącym z samego wpisu i jego skutków (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.), które mogą być wzruszone na podstawie wyroku uwzględniającego powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.)

od materialno-prawnej podstawy wpisu. Żaden przepis prawa nie wyklucza dopuszczalności kwestionowania przez dłużnika rzeczowego podstawy wpisu hipoteki w sprawie o zapłatę dochodzonej przez wierzyciela hipotecznego. Co istotne, wpis hipoteki do księgi wieczystej nie sanuje wadliwości jej kauzy. Wobec tego, co do zasady, pozwani mogli w tej sprawie kwestionować prawidłowość podstawy wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu nr [...]. Natomiast nie byli uprawnieni do podnoszenia zarzutów kwestionujących sam wpis hipoteki.

Kolejna kwestia, wymagająca analizy prawnej w stanie faktycznym sprawy, wiąże się z wpływem prawomocnych rozstrzygnięć sądowych wydanych w postępowaniu wieczysto-księgowym, w których dokonano merytorycznej oceny podstaw prawnych wpisu hipoteki do księgi wieczystej, na dopuszczalność kontestowania zasady (podstawy) wpisu w sprawie o realizację zabezpieczenia hipotecznego. Wpis hipoteki do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, ale nie oznacza to, że dłużnik hipoteczny nie może kontestować skuteczności materialno-prawnej podstawy wpisu. Nie ulega zatem wątpliwości, że zarzuty dłużnika hipotecznego mogą opierać się na zdarzeniach zaistniałych już po wpisie hipoteki do księgi wieczystej. Oczywistym jest też, że dłużnik hipoteczny w sprawie o zapłatę jest uprawniony do podnoszenia zarzutów, które nie były objęte badaniem sądu wieczysto-księgowego, bowiem kognicja sądu wieczysto-księgowego ogranicza się do zbadania jedynie treści i formy wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). W związku z tym, wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010 nr 6, poz. 84, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004 nr 6, poz. 92). Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa

przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie do przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ.). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.). Zatem w postępowaniu wieczysto-księgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956/1/15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.).

W sprawach wieczysto-księgowych, w których uczestnikami byli pozwani oraz poprzednik prawny strony powodowej, Sąd Najwyższy badał skuteczność wpisu spornej hipoteki (zob. postanowienia z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 362/10, z dnia 18 października 2012 r., II CSK 61/12 i z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 355/13), ale ograniczył się przy tej ocenie wyłącznie do samych wpisów w księdze wieczystej Kw nr [...] (tzw. macierzystej) i w księdze wieczystej Kw nr [...] (tzw. lokalowej) oraz do faktu, iż w chwili wpływu do sądu wieczysto-księgowego wniosku pozwanych o wpis prawa własności, zawartego w akcie notarialnym z dnia 15 czerwca 2009 r., w dziale IV księgi wieczystej Kw nr [...], z której wyodrębniono własność nabytego przez nich lokalu nr [...], wpisana była już sporna hipoteka na rzecz poprzednika prawnego strony powodowej, przy czym pierwotnie wpis ten został dokonany w dniu 11 września 2002 r., czyli już po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji Sąd Najwyższy uznał, że nie może mieć zastosowania obowiązujący do 31 grudnia 2006 r. art. 44¹ ust. 1 u.s.m. Ponadto przedmiotem badania były skutki prawne ustanowienia przez Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. odrębnej własności lokalu użytkowego nr [...] w budynku przy ul. P. [...] w K. i przeniesienia jego własności na rzecz pozwanych dla ujawnionej w księdze

wieczystej, prowadzonej dla tej nieruchomości lokalowej, spornej hipoteki, w kontekście art. 17¹⁸ u.s.m., w związku z późniejszym zbyciem przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w postępowaniu upadłościowym na podstawie art. 313 ust. 1 i 2 pr. upadł.

W zakresie, w jakim Sąd Najwyższy w sprawach wieczysto-księgowych pomiędzy pozwanymi a poprzednikiem prawnym strony powodowej dokonał oceny prawnej, zarzuty kasacyjne pozwanych zmierzające do ponownej weryfikacji tego stanowiska i rozpoznania zasadności wpisu hipoteki nie mogą wywrzeć zamierzonych skutków prawnych przez wzgląd na związanie w niniejszej sprawie tymi orzeczeniami na podstawie art. 365 i 366 k.p.c.

Jednak w przedstawionych sprawach wieczysto-księgowych Sąd Najwyższy nie dokonał analizy prawnej relacji pomiędzy powstałym w dniu 15 lutego 2001 r. na rzecz pozwanego H. N. ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr [...] i wpisanym w dniu 23 kwietnia 2001 r. do nowej księgi wieczystej, a wpisaną dopiero w dniu 11 września 2002 r. na podstawie wniosku z dnia 16 lipca 2002 r. w dziale IV księgi wieczystej Kw nr [...] hipoteką przymusową kaucyjną do kwoty 27 958 90,50 zł na podstawie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w S. z dnia 14 listopada 2001 r. Wobec tego, nie zachodzi w tym zakresie powaga rzeczy osądzonej w rozumieniu art. 366 k.p.c.

Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia istoty sporu o zapłatę ma to, czy rzeczywiście doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...]. Nie można podzielić poglądu, że w sytuacji, gdy hipoteka została skutecznie ustanowiona na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu, to w wypadkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m., względnie art. 313 ust. 1 i 2 w zw. z art. 317 ust. 2 pr. upadł. dochodzi do wygaśnięcia zabezpieczenia hipotecznego. Po pierwsze, zgodnie z art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h., w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość. Po drugie, w art. 313 ust. 2 i 317 ust. 2 pr. upadł., w odniesieniu do nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, chodzi o wygaśnięcie obciążeń, który obciążały tą nieruchomość,

z uwzględnieniem instytucji pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych. Inaczej rzecz ujmując, skuteczne obciążenie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu hipoteką nie powoduje wygaśnięcia tego obciążenia na tym prawie wskutek sprzedaży w postępowaniu upadłościowym nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej obciążonej także własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu.

W stanie faktycznym sprawy w księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] nie została wpisana sporna hipoteka, co już w kontekście art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h, wykluczało wpisanie tej hipoteki do tej księgi wieczystej, po przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności.

Zgodnie z art. 249 § 1 k.c. jeżeli kilka ograniczonych prawa rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej. Jeśli zatem, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr [...] powstało i w dodatku zostało ujawnione w założonej dla niego księdze wieczystej, to sporna hipoteki przymusowa kaucyjna wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdował się ten lokal nie mogła obciążyć rzeczowego prawa do lokalu. Według art. 12 ust. 1 u.k.w.h. o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga dzień, od którego liczy się skutek dokonanego wpisu. Wierzyciel hipoteczny nie może skutecznie powoływać się na brak ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w księdze wieczystej Kw nr [...], gdyż stosownie do art. 11 u.k.w.h. ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nie ujawnionym w księdze. W tym wypadku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało wpisane do księgi wieczystej, a zgodnie z art. 2 u.k.w.h. księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej. W konsekwencji, założenie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, w kontekście kodeksowej i wieczysto-księgowej zasady pierwszeństwa ograniczonych prawa rzeczowych, należy traktować równoznacznie ze skutkami ujawnienia praw rzeczowych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej. W takim przypadku wierzyciel nie może powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5

u.k.w.h.). Artykuły 11 i 12 u.k.w.h. nie wprowadzają w tym zakresie jakichkolwiek rozróżnień co do skutków ujawnienia ograniczonego prawa rzeczowego w osobnej księdze wieczystej, a nie także w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej tym ograniczonym prawem rzeczowym (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*). Księgi wieczyste mogą być prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, a do ksiąg wieczystych dla takich ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości (art. 24¹ ust. 1 i 2 u.k.w.h.), czyli m.in. art. 2, 3, 11, 12 u.k.w.h. Na marginesie należy zwrócić uwagę, że według obowiązujących w chwili ustanowienia hipoteki § 31, 34, 37, 42 ust. 1 pkt 3 i § 44 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej, nie ujawniało się własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu; w przeciwieństwie do regulacji zawartej w § 26 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29, poz. 128 ze zm.; obowiązywało do 23 września 2001 r.), § 42 ust. 1 pkt 3 powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. wymienia spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po zwrocie „z wyjątkiem hipotek”.

Niezależnie od tego, wierzyciel hipoteczny, w dodatku profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego, który decyduje się na obciążenie stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, powinien liczyć się z istnieniem tego rodzaju praw spółdzielców, gdyż do istoty działalności spółdzielni mieszkaniowych należało przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych m.in. ustanawianie własnościowych spółdzielczych praw do lokali. Wierzyciel hipoteczny, w ramach należytej staranności, powinien był sprawdzić dokumentację spółdzielczą w celu ustalenia, w jakim zakresie możliwe jest obciążenie nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej, co miało zasadnicze znaczenie dla oceny możliwości powzięcia przez niego tego rodzaju wiedzy, z punktu widzenia reguły zawartej w art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. Na gruncie ustawodawstwa

obowiązującego przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstawało na podstawie tzw. przydziału (por. wówczas obowiązujące przepisy działu IV ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, jedn. tekst. Dz. U. z 1995 r., Nr 54, poz. 288 ze zm.).

Skoro przysługujące pozwanym własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu powstało przed złożeniem wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej, to do obciążenia tego prawa hipoteką (art. 65 ust. 4 pkt 1 w zw. z ust. 5 u.k.w.h.) potrzebne było oświadczenie uprawnionego z tytułu tego prawa, czyli pozwanych (art. 245 § 1 i 2 k.c.). Z braku tego oświadczenia nie mogło dojść do obciążenia sporną hipoteką własnościowego prawa do lokalu pozwanych, na rzecz K. S.A. w W. w celu zabezpieczenia wierzytelności przysługującej w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K., a w dalszej perspektywie do powstania na tej nieruchomości lokalowej hipoteki łącznej w rozumieniu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. W efekcie pierwotny wierzyciel hipoteczny, tj. K. S.A. w W. przeniósł w wyniku cesji z dnia 16 grudnia 2008 r. na poprzednika prawnego strony powodowej wierzytelność wraz z zabezpieczeniem hipotecznym, które jednak nie obejmowało spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...], gdyż zabezpieczenie hipoteczne, z braku oświadczenia pozwanych wyrażonego we właściwej formie, nie powstało na tym prawie. Nie można więc mówić o skutecznym nabyciu przez poprzednika prawnego strony powodowej zabezpieczenia hipotecznego na tym lokalu w myśl zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Tym samym, nie mogło dojść do obciążenia hipotecznego (jako hipoteki łącznej) lokalu pozwanych po ustanowieniu jego odrębnej własności i przeniesieniu własności na pozwanych w dniu 15 czerwca 2009 r. na podstawie umowy zawartej z Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w oparciu o art. 17¹⁴ u.s.m. Z art. 24¹ ust. 3 u.k.w.h. wynika (*a contrario*), że hipoteka obciąża nieruchomość lokalową powstałą z przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa tylko wówczas, gdy przed tym przekształceniem obciążała to ograniczone prawo rzeczowe. W przeciwnym wypadku, w razie tego rodzaju przekształcenia, nie powstaje hipoteka łączna na nieruchomości lokalowej (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.), ponieważ hipoteka, przez wzgląd na instytucję pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, nie obciążała

własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, które powstało przed ustanowieniem hipoteki.

Stosownie do art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw. Wprawdzie skarżący w zarzutach nie powołuje się na powyższe przepisy, jednak należało uwzględnić kwestie regulowane przez te przepisy w ramach zarzutu naruszenia art. 510 § 1 k.c., który idzie w dwóch kierunkach. Pierwszy, kwestionuje roszczenie strony powodowej z tej przyczyny, że w dacie przelewu nie istniał jego przedmiot, a w ramach drugiego kwestionuje dopuszczalność nabycia wierzytelności w związku z postawieniem powodowej spółki w stan likwidacji.

W odniesieniu do pierwszej płaszczyzny, mając na względzie przedstawione wywody prawne co do pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, trafny jest zarzut naruszenia art. 510 § 1 k.c. wskutek przyjęcia, że strona powodowa była uprawniona do zaspokojenia się z lokalu pozwanych. Oczywiście nie można się zgodzić z pozwanymi, że zabezpieczenie hipoteczne na lokalu wygasło, gdyż jak wynika z przedstawionej wyżej oceny prawnej, tego rodzaju obciążenie ich lokalu w ogóle nie powstało, ale z tej przyczyny nie mogło dojść do uznania zarzutu naruszenia art. 510 § 1 k.c. jako bezzasadnego.

Uwzględnienie zarzutu, iż poprzednikowi prawnemu strony powodowej nie przysługiwało uprawnienie do zaspokojenia się z lokalu pozwanych czyni bezprzedmiotowym odnoszenie się zarzut naruszenia art. 510 § 1 k.c. wskutek tego, że ze względu na postawienie jej w stan likwidacji nie mogła nabyć tego uprawnienia, przy założeniu że powstało, przez wzgląd na ograniczenia przewidziane w prawie Lichtensteinu (w zw. z art. 17 ust. 3 pkt 9 ustawy - Prawo prywatne międzynarodowe). Oczywiście jest, że w sytuacji, gdy poprzednikowi prawnemu nie przysługiwało prawo, w zakresie lokalu pozwanych, to strona powodowa nie mogła tego praw nabyć. Z tej przyczyny stracił rację bytu również zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²⁰ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.

jw