

Sygn. akt II CSK 869/16

POSTANOWIENIE

Dnia 26 października 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z wniosku M.

w likwidacji z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein)

przy uczestnictwie Banku [...] Spółki Akcyjnej z siedzibą

w W.

o wpis hipoteki w księdze wieczystej [...],

po rozpoznaniu na rozprawie

w Izbie Cywilnej w dniu 26 października 2017 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 14 września 2016 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od uczestnika na rzecz
wnioskodawcy koszty postępowania kasacyjnego w kwocie 240
(dwieście czterdzieści) zł.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 września 2016 r. Sąd Okręgowy w K. w sprawie z wniosku M. z siedzibą w R. w Księstwie Lichtenstein (dalej jako MTI), przy udziale [...] S.A. w W. (dalej jako B.) oddalił apelację uczestnika B. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 16 maja 2016 r., utrzymującego w mocy dokonany przez referendarza wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł w dziale IV księgi wieczystej [...] obejmującej nieruchomość lokalową, powstałą z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o numerze 5.13.

Podstawą orzeczenia były ustalenia, z których wynika, że w księdze wieczystej [...] (macierzystej), obejmującej zabudowaną nieruchomość gruntową w K. przy ulicy P. 18, wpisana była hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł. w celu zabezpieczenia kredytu udzielonego Przedsiębiorstwu Budowlanemu i Drogowemu A. S.A. przez [...] Bank S.A., za który poręczyła Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” (wówczas Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.”). W dniu 5 lutego 2009 r. jako wierzyciela w miejsce [...] Bank S.A. wpisano M. AG z siedzibą w S., w Księstwie Lichtenstein (dalej jako MII).

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2009 r. ogłoszono upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P”. W dniu 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni i B. zawarli umowę sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni. W jego skład wchodził przysługujący upadłemu udział we współwłasności opisanej wyżej nieruchomości, objętej księgą wieczystą [...], wynoszący 337.642/1.000.000 części. Udział ten obciążały ograniczone prawa rzeczowe w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących różnym osobom fizycznym oraz prawnym, w tym - w liczbie 39 lokali - B.. W chwili zawarcia tej umowy, w księgach wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej oraz w księgach wieczystych prowadzonych dla 13 wyodrębnionych uprzednio lokali była wpisana hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł. Na podstawie tej umowy sprzedaży referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. postanowieniem z dnia 18 maja 2012 r. wpisał do księgi wieczystej [...] (macierzystej) - w miejsce SM „P.” - B. jako współwłaściciela nieruchomości we wskazanym wyżej udziale. Wykreślił z niej także opisaną wyżej dotychczasową

hipotekę przymusową kaucyjną łączną w kwocie 27.958.907,50 zł. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2012 r. utrzymał w mocy wykreślenie tej hipoteki; apelacja od tego postanowienia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z dnia 10 grudnia 2012 r. W wyniku skargi kasacyjnej postanowienie to zostało uchylone przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r. (II CSK 349/13). W wyniku ponownego rozpoznania sprawy, wpis o wykreśleniu hipoteki łącznej został uchylony przez Sąd Rejonowy. W dniu 30 czerwca 2015 r. MII zbyła wierzytelność zabezpieczoną tą hipoteką na rzecz MTI, która została następnie ujawniona w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości macierzystej jako wierzyciel hipoteczny.

Sąd wskazał, że udział w nieruchomości macierzystej wynoszący 337.642/1.000.000 części był w całości obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali, które w dacie sprzedaży przekształciły się - na podstawie art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2013r., poz. 1222 ze zm. - dalej „u.s.m.”) - w lokale będące przedmiotem odrębnej własności. Dla lokali tych zostały założone księgi wieczyste. W ocenie Sądu nie doszło do nabycia opisanego wyżej udziału w nieruchomości macierzystej przez B. na podstawie umowy z dnia 13 kwietnia 2012 r. i w rezultacie do wygaśnięcia na podstawie art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze w brzmieniu wówczas obowiązującym (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r., Nr 175, poz. 1361 - dalej: „p.u.n.”) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł. Hipoteka ta obciążała udział w nieruchomości macierzystej zarówno w dacie sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r., jak i w dacie złożenia rozpatrywanego aktualnie wniosku o wpis hipoteki (26 listopada 2015 r.). Z mocy art. 76 ust. 1 u.k.w.h. współobciąża ona nieruchomości lokalowe powstałe w wyniku przekształcenia w nie dotychczasowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali na podstawie art.17¹⁸ u.s.m.

W skardze kasacyjnej uczestnik [...] Bank S.A. zarzucił naruszenie art. 523 w zw. z art. 13 § 2 w zw. z art. 378 § 1 w zw. z art. 379 pkt 3 k.p.c. oraz art. 17¹⁸ u.s.m. w zw. z art. 313 ust. 1 i 2 w zw. z art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 3 i 4 p.u.n.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 523 w zw. z art.13 § 2 w zw. z art. 378 § 1 w zw. z art. 379 pkt 3 k.p.c. nie jest uzasadniony, albowiem rozpoznając każdorazowo wniosek o wpis w księdze wieczystej, sąd jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku oraz kolejnością jego wpływu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz.84). Wnioskodawca złożył wniosek o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą [...] prowadzonej dla lokalu nr 5.13 w dniu 26 listopada 2015 r. Warunkiem wpisu tej hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości lokalowej powstałej po jej wyodrębnieniu, zgodnie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., w następstwie przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, jest to, aby w chwili złożenia wniosku o taki wpis, istniał wpis tej hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej, dotychczas obciążonej własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, niepubl.). Warunek ten został bezspornie spełniony w niniejszej sprawie, gdyż w dniu 26 listopada 2015 r., w księdze wieczystej [...], prowadzonej dla nieruchomości macierzystej była wpisana hipoteka przymusowa kaucyjna łączna w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz wierzyciela hipotecznego czyli wnioskodawcy. Zarzut, że przedmiotowy wniosek został już prawomocnie osądzony postanowieniem Sądu z dnia 30 czerwca 2015 r. jest więc niezasadny.

Niniejsza sprawa jest sprawą o wpis ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej. Granice kognicji sądu wieczystoksięgowego określa art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., stosownie do którego wpis jest dokonywany na wniosek uprawnionego podmiotu i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje jego dokonanie z urzędu, zaś sąd bada jedynie treść i formę wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd drugiej instancji zaaprobował wpis hipoteki łącznej uznając, że na podstawie art.76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 - dalej: „u.k.w.h.”) współobciąża ona nieruchomości lokalowe powstałe w wyniku przekształcenia w nie dotychczasowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali na podstawie art.17¹⁸ u.s.m.

Istota drugiego zarzutu kasacyjnego sprowadza się do zakwestionowania poprawności przeprowadzonej przez Sąd wykładni art. 17¹⁸ u.s.m. w zw. z art. 313 ust. 1 i 2 w zw. z art. 317 ust. 2 i art. 313 ust. 3 i 4 p.u.n., skutkującej przyjęciem przez Sąd, że w sytuacji, w której wszystkie lokale przed sprzedażą budynku w warunkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m. na rzecz nabywcy, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową, stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należy przyjąć, że udziały we wspólnej nieruchomości nabyte w wyniku przekształcenia tego prawa w odrębną własność lokalu wyczerpują prawa do całej nieruchomości tj. własności budynku i gruntu. W takiej sytuacji nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 zd. 2 i 3 p.u.n. przewidującym, że nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego, wszelkie zaś obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4. W ocenie skarżącego prawidłowa interpretacja przytoczonych norm prowadzi do wniosku przeciwnego zgodnie z którym, wynikające z art. 17¹⁸ u.s.m. przekształcenie *ex lege* spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo ich własności ma na celu uwolnienie beneficjentów tych praw do lokali od odpowiedzialności rzeczowej za długi spółdzielni mieszkaniowej, a zatem art. 17¹⁸ u.s.m. ustanawia wyjątek w stosunku do art. 76 ust. 1 w zw. z art. 76 ust. 4 u.k.w.h.

Objęty podstawą kasacyjną art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. przewiduje, że jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, skoro stroną umowy sprzedaży udziału w nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. z syndykiem masy upadłości spółdzielni był B.; obciążające tę nieruchomość spółdzielcze prawa do lokali przekształciły się na podstawie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. w prawa odrębnej własności tych lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste. Skarżący występuje w podwójnej roli - jako nie będący spółdzielnią mieszkaniową nabywca udziału w nieruchomości spółdzielni

mieszkaniowej, a także jako właściciel nieruchomości lokalowych powstałych w wyniku przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ u.k.w.h poprzednio przysługujących mu spółdzielczych własnościowych praw do tych lokali. Zdaniem skarżącego, hipoteka przymusowa łączna kaucyjna obciążająca udział w nieruchomości macierzystej wygasła wskutek zawarcia umowy sprzedaży tego udziału na jego rzecz (art. 317 ust. 2 w zw. z art. 313 p.u.n.), a także nie ma przesłanek do współobciążenia powstałych w powyższy sposób nieruchomości lokalowych tą hipoteką na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i jej ujawnienia w księdze wieczystej lokalu, o których chodzi w rozpoznawanej sprawie.

W odniesieniu do tej argumentacji należy przypomnieć, że stosownie do art. 76 ust. 1 zdanie 1 u.k.w.h., w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dzieloną nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). W orzecznictwie i nauce prawa wskazuje się, że hipoteka łączna jest wyjątkiem od wyrażonej w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. zasady, że przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego może być tylko jedna nieruchomość. Powstaje z mocy prawa w momencie podziału nieruchomości i obciąża wszystkie nieruchomości powstałe w jego wyniku; ma na celu ochronę interesu wierzyciela hipotecznego, który nie ma żadnego wpływu na podział nieruchomości, a często nawet o nim nie wie, stąd gdyby nie instytucja hipoteki łącznej, zabezpieczenie hipoteczne określonej w dacie jego ustanowienia nieruchomości, mogłoby okazać się iluzoryczne. Waler ochronny hipoteki łącznej przejawia się w możliwości żądania przez wierzyciela zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności w całości lub w części z każdej nieruchomości powstałej w wyniku podziału z osobna, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Powstanie hipoteki łącznej nie stanowi zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz tylko jej - dyktowane interesem wierzyciela - przekształcenie, polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, Nr 1, poz. 3 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, niepubl.). Z przytoczonym unormowaniem zawartym w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. koresponduje paragraf 91 ust. 2 rozporządzenia z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych

w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1411) przewidujący, że w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Zdarzeniem prawnym powodującym powstanie hipoteki łącznej jest podział nieruchomości obciążonej dotychczas hipoteką, czego konsekwencją jest deklaracyjny charakter wpisu hipoteki łącznej, następującego z urzędu i stanowiącego przeniesienie hipoteki jako istniejącego prawa współobciążającego z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dzielonej do nowej bądź innej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powstałej na skutek podziału (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, niepubl.). Reguły te znajdują zastosowanie także w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu (lokali) i jego (ich) przeniesienia na rzecz uprawnionego (uprawnionych), jeśli nieruchomość, z której wyodrębnia się lokal, była obciążona hipoteką, z odrębnościami wskazanymi w art. 76 ust. 4 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela wykładnię objętych pierwszą podstawą kasacyjną przepisów przeprowadzoną w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r. (II CSK 349/13, niepubl.) oraz podtrzymaną w innych orzeczeniach dotyczących tej samej nieruchomości położonej w K. przy ul. P. nr 18 (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r. II CSK 353/13, niepubl., z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 550/13, niepubl. oraz z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 543/13, niepubl.) zgodnie z którą, w przypadku, gdy wszystkie lokale przed sprzedażą budynku w warunkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m. na rzecz nabywcy, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową, stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziały we wspólnej nieruchomości nabyte w wyniku przekształcenia tego prawa w odrębną własność lokalu wyczerpują prawa do całej nieruchomości tj. własności budynku i gruntu. W takiej sytuacji nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 zd. 2 p.u.n. Skutki prawne umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, w skład którego wchodzi nieruchomość (udział) 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 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. Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość (udział w nieruchomości) 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.

Zaskarżone postanowienie jest zgodne z prawem, stąd orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 oraz art. 520 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

kc

jw