

Sygn. akt II CSKP 110/21

POSTANOWIENIE

Dnia 10 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku M. z siedzibą w R. - Księstwo Liechtenstein
przy uczestnictwie A. spółki akcyjnej w P.
o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27.958 907,50 zł,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 10 maja 2021 r.
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 31 stycznia 2019 r., sygn. akt VII Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K., pozostawia
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26 września 2017 r. M. w R. (Księstwo Liechtenstein) wniósł o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej lokalowej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K., wpisu przymusowej hipoteki łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł ujawnionej w macierzystej księdze wieczystej KW nr (...) - na jego rzecz jako wierzyciela hipotecznego.

Dnia 26 października 2017 r. referendarz sądowy zarządził dokonanie wpisu. Postanowieniem z dnia 22 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy w K., uwzględniając skargę uczestnika postępowania „A.” S.A. z siedzibą w P., uchylił wpis i oddalił wniosek. Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w K. zmienił powyższe postanowienie w ten sposób, że nakazał Sądowi Rejonowemu w K. dokonanie w dziale IV księgi wieczystej nr (...) wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M.

Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, że macierzysta księga wieczysta KW nr (...) /00012986/7 jest prowadzona dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), zabudowanej kilkukondygnacyjnym budynkiem z lokalami użytkowymi. Właścicielem nieruchomości była Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” w S., która po zmianie firmy i siedziby występuje jako Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K.

Przedsiębiorstwo Budowlane i Drogowe „A.” S.A. w S. zawarło w dniu 5 stycznia 2000 r. z (...) Bank S.A. - Oddział w S. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 16 519 065,75 DEM, którego zabezpieczeniem było m.in. poręczenie udzielone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „A.”. W dniu 20 stycznia 2000 r. w dziale IV księgi wieczystej KW nr (...) /00012986/7 wpisano hipotekę zwykłą umowną w kwocie 15 009 406,69 DEM, stanowiącej równowartość 32 807 561,14 PLN, zabezpieczającą wierzytelność (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytu. Hipoteka ta została wykreślona w dniu 19 grudnia 2002 r. Dłużnik główny nie spłacił kredytu. Sąd Okręgowy w (...) w dniu 14 listopada 2001 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym (sygn. akt VIII GNc (...)) przeciwko poręczycielce Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” stanowiący tytuł zabezpieczenia. Referendarz sądowy, na podstawie wniosku z dnia 16 lipca 2002 r. o wpis hipoteki na podstawie tego tytułu, postanowieniem z dnia 11 września 2002 r. dokonał w dziale IV macierzystej księgi wieczystej KW nr (...) /00012986/7 wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 40 000 000 zł. Postanowieniem z dnia 14 listopada 2002 r. Sąd Rejonowy w K. zmienił to orzeczenie poprzez zmniejszenie kwoty hipoteki do kwoty 27 958 907,50 zł. Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2003 r. oddalił apelację spółdzielni.

Dnia 6 marca 2002 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego nr 802, położonego w budynku przy ul. (...)w

K., i przeniosła to prawo na Fabrykę (...) „P.” S.A. w P., dotychczas uprawnionej do spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu (obecnie pod firmą: „A.” S.A. w P.). W treści umowy stwierdzono, że w księdze wieczystej KW nr (...)00012986/7 ujawniona jest hipoteka zwykła umowna w kwocie 15 009 406,69 DEM. W dniu 2 kwietnia 2002 r. nabywca złożył wniosek o odłączenie nieruchomości lokalowej z macierzystej księgi wieczystej i założenie dla niej księgi wieczystej. Dnia 30 grudnia 2002 r. Sąd Rejonowy w K. założył księgę wieczystą lokalową KW nr (...)00030195/7, w której dokonano wpisów w dziale I i II, nie przeniesiono do działu IV wpisu hipoteki umownej, która w tej dacie była już wykreślona z macierzystej księgi wieczystej KW nr (...)00012986/7.

(...)Bank w W. w dniu 16 grudnia 2008 r. zbył wierzytelność wobec Przedsiębiorstwa Budowlanego i Drogowego „A.” S.A. wraz z jej zabezpieczeniem, w tym hipoteką wpisaną w księdze wieczystej KW nr (...)00012986/7, na rzecz M. w S. (Księstwo Liechtensteinu). Dnia 5 maja 2009 r. zmiana wierzyciela hipotecznego została ujawniona w księdze wieczystej. Dnia 30 czerwca 2015 r. wierzyciel M. w S.. (Księstwo Liechtenstein) zbył wierzytelność wraz z jej zabezpieczeniem, w tym hipoteką wpisaną w księdze wieczystej KW nr (...)00012986/7 na rzecz M. w R. (Księstwo Liechtenstein). Zmiana wierzyciela została ujawniona w księdze wieczystej KW nr (...)00012986/7.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2008 r. ogłoszono upadłość układową Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K., zmienioną postanowieniem z dnia 6 lutego 2009 r. na upadłość likwidacyjną. Dnia 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości zbył na rzecz Banku (...) S.A. w W. przedsiębiorstwo upadłej Spółdzielni, w skład którego wchodziły udziały we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Dnia 18 maja 2012 r. referendarz sądowy wykreślił hipotekę przymusową kaucyjną z macierzystej księgi wieczystej KW nr (...)00012986/7. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2012 r. utrzymał ten wpis w mocy, a Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 10 grudnia 2012 r. oddalił apelację wierzyciela hipotecznego. Sądy stwierdziły, że wobec zbycia nieruchomości przez syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w postępowaniu upadłościowym, obciążające ją ograniczone prawa rzeczowe w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przekształciły się w prawo

odrębnej własności lokali nieobciążonego hipoteką, która wygasła. Postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r. Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu Okręgowego wskazując, że zbycie nieruchomości przez syndyka nie doprowadziło do wygaśnięcia hipotek przymusowych obciążających nieruchomości lokalowe niemieszkalne. Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w K. uchylił wpis referendarza z dnia 18 maja 2012 r. zarządzający wykreślenie hipoteki przymusowej kaucyjnej z macierzystej księgi wieczystej KW nr (...)/00012986/7.

W sprawie, w której wniesiono rozpoznawaną skargę kasacyjną, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że brak podstaw do dokonania wpisu przymusowej hipoteki łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej lokalowej KW nr (...)/00030195/7, gdyż wniosek o wpis odrębnego prawa własności lokalu wpłynął wcześniej (2 kwietnia 2002 r.) niż wniosek o wpis wskazanej hipoteki przymusowej w macierzystej księdze wieczystej KW nr (...)/00012986/7 (16 lipca 2002 r.). Zgodnie z art. 29 u.k.w.h. wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie, stąd w chwili dokonania wpisu hipoteki nieruchomość lokalowa nie stanowiła już własności dłużnika. Sąd drugiej instancji nie podzielił tego stanowiska. Wskazał, że hipoteka obciążająca nieruchomość w razie jej podziału obciąża, na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Podziałem nieruchomości jest również wyodrębnienie lokali mieszkalnych lub użytkowych, które stają się przedmiotem odrębnej własności. Hipoteka łączna, która obciąża z mocy prawa nieruchomość macierzystą oraz wydzieloną, powinna być przeniesiona do nowozałożonej księgi wieczystej. Sąd stwierdził, że wprowadzenie przeniesienia wpisu hipoteki powinno nastąpić w chwili założenia księgi, ale można to uczynić później, nawet jeżeli prawo do lokalu było przedmiotem obrotu. Sąd uznał, że skoro wpis wyodrębnionego lokalu do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali) to odrębna własność lokalu nr 802 powstała z chwilą założenia dla niego księgi wieczystej, tj. dnia 30 grudnia 2002 r. W tak oznaczonym dniu powstania odrębnej własności lokalu hipoteka przymusowa na rzecz poprzednika prawnego wnioskodawcy była już wpisana do macierzystej księgi wieczystej KW nr (...)/00012986/7 i powinna być ujawniona w zakładanej księdze wieczystej lokalowej KW nr (...)/00030195/7. Sąd zwrócił

uwagę, że w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej była wpisana przed dniem 6 marca 2002 r. hipoteka umowna w kwocie 32 807 561,14 zł, stąd uczestnik wiedział o tym obciążeniu już w dacie zawarcia umowy o przeniesieniu prawa odrębnej własności lokalu.

Uczestnik postępowania „A.” S.A. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w K. w całości. Wnosząc o jego uchylenie i wydanie orzeczenia co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji wnioskodawcy, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania powołał kasacyjną podstawę naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 1 k.p.c.). W jej ramach zarzucił naruszenie poprzez niezastosowanie art. 29 u.k.w.h., wobec przyjęcia przez Sąd drugiej instancji, że lokal nr 802 powstał jako odrębna własność w dniu 30 grudnia 2002 r., tj. dacie dokonania wpisu w księdze wieczystej, a nie w dniu złożenia wniosku o wpis, tj. 2 kwietnia 2002 r.; art. 76 ust. 1 u.k.w.h. poprzez niewłaściwe zastosowanie, skutkujące obciążeniem nieruchomości lokalowej hipoteką, mimo że nieruchomość macierzysta w dacie powstania odrębnej własności lokalu nie była obciążona hipoteką przymusową kaucyjną.

Sąd Najwyższy zważył:

Podstawa kasacyjna wskazująca na naruszenie art. 29 u.k.w.h. jest oczywiście trafna. Celem powyższego przepisu, wprowadzającego zasadę mocy wstecznej wpisu w księdze wieczystej, jest uniknięcie negatywnych skutków opóźnienia wpisu i przewlekłości postępowania. Z tych względów zawiera on normę ogólną, dotyczącą wszystkich wpisów ujawniających nabycie prawa, jego treść i pierwszeństwo, późniejsze zmiany i wykreślenia. Odstępstwa dotyczą jedynie wzmianek i adnotacji o charakterze technicznym. Zasada wstecznego działania wpisu, wynikająca z art. 29 u.k.w.h., ma zastosowanie także do wpisów konstytutywnych, gdy taki wpis jest wymagany z tym, że taki skutek wywołuje dopiero prawomocność wpisu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94, Mon. Prawn. 1995, nr 11, z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76). Istotą wpisu konstytutywnego jest, jak wskazuje się w piśmiennictwie, dopełnienie materialno-prawnej skuteczności określonych zdarzeń i czynności prawnych, stanowiących źródło nabycia, zmiany lub wygaśnięcia ujawnionych praw. Oznacza to, że materialno-prawne i procesowe

skutki wpisu konstytutywnego następują po uprawomocnieniu się wpisu i dopiero wtedy opatrzone są mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis. Zasada ta dotyczy zarówno ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, powstania hipoteki (art. 67 u.k.w.h.) jak i jej przeniesienia (uprzednio art. 245¹ k.c., obecnie art. 79 zd. 2 u.k.w.h.). Jej uzupełnieniem jest reguła kolejności wniosków o wpis, o której decyduje chwila (godzina i minuta) wpływu wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁶ § 1 k.p.c.), rozstrzyga ona również o kolejności rozpoznawania wniosków. Sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił, że kierowanie się kolejnością wniosków o wpis należy uznać za nakaz ustawowy, a nie postulat, gdyż ma ono istotne znaczenie dla bezpieczeństwa obrotu prawnego. Pogląd Sądu drugiej instancji, że prawo odrębnej własności lokalu powstaje z mocą następczą od chwili założenia księgi wieczystej jest chybiony, nie znajduje oparcia w ustawie o księgach wieczystych i hipotece ani ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 737). Podstawy do takiego wyjątku nie stanowi powołany w motywach reformatoryjnego rozstrzygnięcia art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali, odnoszący się jedynie do niezbędności dopełnienia materialno-prawnej skuteczności ustanowienia tego prawa poprzez dokonanie wpisu w księdze wieczystej o charakterze konstytutywnym.

Nie można odmówić zasadności podstawie kasacyjnej także w części wskazującej na niewłaściwe zastosowanie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Przepis ten dotyczy hipoteki łącznej ustawowej stanowiąc, że w razie podziału nieruchomości obciążająca ją hipoteka obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Hipoteka taka ma chronić wierzyciela hipoteki przed działaniami związanymi z podziałem przedmiotu hipoteki. Sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek przeniesienia z rzędu obciążeń aż do chwili wygaśnięcia hipoteki, nawet po zbyciu wydzielonej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3,

uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2020 r., III CZP 77/19, OSNC 2021, nr 1, poz. 3 i powołane w nim orzecznictwo). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy bezobciążeniowe odłączenie części nieruchomości nie oznacza wykreślenia hipoteki, stąd wierzyciel może wystąpić z wnioskiem o wpis hipoteki na nieruchomości, dla której założono nową księgę wieczystą, wnieść o uzupełnienie dokonanego wpisu przez przeniesienie hipoteki łącznej, a sąd może to potraktować jako "impuls" do dokonania wpisu hipoteki łącznej z urzędu.

Sądowi Najwyższemu rozpoznającemu skargę kasacyjną znane jest orzecznictwo dotyczące wydzielania lokali z macierzystej księgi wieczystej KW nr (...) / 00012986/7 i obciążania ich hipoteką łączną, m.in. dotyczące wykładni art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 317 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r., SK 10/05, OTK-A 2005, nr 11, poz. 139 oraz m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13 i II CSK 353/13, z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 550/13 i II CSK 543/13, z dnia 26 października 2017 r., II CSK 869/16, z dnia 4 stycznia 2019 r., II CSK 330/18, z dnia 8 października 2020 r., II CSK 769/18). W obecnej sprawie stan faktyczny i prawny jest jednak częściowo odmienny. Sąd drugiej instancji odwołał się do art. 76 ust. 1 u.k.w.h. wskazując po pierwsze, że w dacie uwzględnienia wniosku o założenie lokalowej księgi wieczystej hipoteka przymusowa była już ujawniona w macierzystej księdze wieczystej, po drugie, że w dacie zawarcia umowy o przeniesieniu na nabywcę ustanowionego, jeszcze nie wpisanego do księgi wieczystej, prawa odrębnej własności lokalu hipoteka umowna była ujawniona w macierzystej księdze wieczystej. Stanowisko to jest błędne. Ja wskazano wyżej Sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku. W piśmiennictwie trafnie zwrócono uwagę na konieczność odróżnienia „stanu rzeczy”, rozumianego jako treść wniosku, księgi wieczystej, treść i formę dokumentów tworzących stan będący podstawą wpisu, od „stanu prawnego” wymagającego zbadania pod względem formalnym i materialno-prawnym dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Taki zakres kognicji Sądu wieczysto-księgowego, co do zasady, nakazuje uwzględnienie istnienia hipotek

ujawnionych w dziale IV macierzystej księgi wieczystej i przeniesienie ich z urzędu, gdyby były pominięte w żądaniu wniosku o założenie księgi wieczystej. Przesłankami powstania hipoteki łącznej są istnienie hipoteki na nieruchomości i przekształcenie nieruchomości poprzez podział. Wpis hipoteki łącznej, tj. ujawnienie jej w księgach wieczystych nieruchomości wydzielonych, ma charakter deklaracyjny. Rzecz jednak w tym, że hipoteka przymusowa, której podstawą był sądowy tytuł zabezpieczenia, została ujawniona w macierzystej księdze wieczystej już po złożeniu wniosku o założenie księgi wieczystej lokalowej dla prawa odrębnej własności lokalu. „Stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku” nie obejmował zatem tego faktu i nie mógł być uwzględniony przez sąd wieczysto-księgowy. Data wydania postanowienia o założeniu księgi wieczystej jest w tym kontekście irrelevantna gdyż, jak wyżej wskazano, na skutek mocy wstecznej dokonanego wpisu jego skutki materialno-prawne także cofają się w czasie. Chybiony jest argument Sądu Okręgowego dotyczący ujawnienia w macierzystej księdze wieczystej w dacie zawarcia umowy o przeniesieniu na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu hipoteki umownej w kwocie 15 009 406,69 DEM. Zakres postępowania wieczysto-księgowego w obecnej sprawie określiła bowiem treść wniosku o dokonanie wpisu przymusowej hipoteki łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł, opartej na innej podstawie, i tak sprecyzowany wniosek był przedmiotem rozstrzygnięcia.

Zasadność wywiedzionej podstawy skargi kasacyjnej skutkuje wydaniem orzeczenia kasatoryjnego. Z tych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie w art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w postanowieniu, pozostawiając Sądowi ponownie rozpoznającemu sprawę rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.).

jw