

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 (...),
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 Liechtenstein) 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 (...) założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr 5.25.

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 „(...)” (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 5.25. 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 „(...)” 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 (...) założonej dla przysługującego Bankowi (...) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr 5.25.

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 wprowadzie 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 (...) 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 (...) 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 oddała 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.