

Sygn. akt II CSK 359/10

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku J. D. i P. D. (Dz. Kw 4947/09)

przy uczestnictwie Syndyka Masy Upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej

"P." w upadłości z siedzibą w K. i wierzyciela hipotecznego

M. I. I. AG z siedzibą

w S. (księstwo Liechtenstein)

o wykreślenie wpisów dotyczących spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu użytkowego i o ujawnienie przekształcenia powyższego

prawa w nieruchomości lokalową i dokonanie wpisów prawa własności,

oraz z wniosku wierzyciela hipotecznego M. I.

I. AG z siedzibą w S. (Dz. Kw 5942/09)

przy uczestnictwie J.D. i P. D.

o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wierzyciela hipotecznego M. I. I. AG z siedzibą w S. (księstwo Liechtenstein)

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 18 lutego 2010 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 30 listopada 2009r, sygn. akt Dz. Kw 5942/09 (Kw nr 26578), i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację wierzyciela hipotecznego M. I. I. AG z siedzibą S. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 30 listopada 2009 r. oddalającego jego wniosek o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej.

Z uzasadnienia tego postanowienia wynika, co następuje:

Postanowieniem z dnia 27 lipca 2000 r. Sąd Rejonowy założył księgę wieczystą Kw nr 26 578 ogr. dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr 410, o powierzchni 35 m², położonego w K. przy ul. P.[...]. W dziale I tej księgi wpisano, że wymienione prawo jest związane z prawem własności nieruchomości, opisanej w księdze wieczystej Kw nr 12 986, a w dziale II – Przedsiębiorstwo Budowlane i Drogowe „A.” SA w S. jako uprawnionego, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Notarialną umową z dnia 7 lipca 2001 r. spółka „A.” sprzedała M. O. kilkadziesiąt lokali użytkowych w budynku położonym w K. przy ul. P., w tym lokal, dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr 26 578 ogr. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 9 lipca 2008 r., I Co 39/08, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr 26 578 ogr, przysądził na rzecz nabywców licytacyjnych P. i J. D. Wymienieni nabywcy zostali ujawnieni w księdze wieczystej dnia 30 lipca 2008 r.

Dnia 6 lipca 2009 r. syndyk Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w upadłości w K. oraz P. i J. D. zawarli – powołując się art. 17¹⁴ ustawy z dnia 12 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 54 tej ustawy – notarialną umowę o ustanowieniu odrębnej własności wymienionego lokalu użytkowego nr 410 z udziałem w nieruchomości wspólnej, wynoszącym 2660/1 000 000 części tej nieruchomości, oraz o przeniesieniu tego prawa odrębnej własności lokalu na rzecz P. i J. D. na zasadzie wspólności ustawowej. Z aktu notarialnego wynika ponadto, że w księdze wieczystej Kw nr 12 986 wpisano upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, obejmującą likwidację majątku (na podstawie postanowienia z dnia 14 listopada 2008 r.), oraz hipotekę zwykłą przymusową łączną w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. I. I. AG z siedzibą w S.

Na wniosek P. i J. D., zawarty w akcie notarialnym z dnia 6 lipca 2009 r., referendarz sądowy Sądu Rejonowego dokonał odpowiednich wpisów w księgach wieczystych Kw nr 26 578 i Kw nr 12 986.

Na orzeczenie referendarza wierzyciel hipoteczny wniósł skargę, w której zażądał wpisania w księdze wieczystej Kw nr 26 578 (lokalowej) „hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł”. Sąd Rejonowy skargę wierzyciela hipotecznego potraktował jako wniosek o wpis wspomnianej hipoteki i postanowieniem z dnia 30 listopada 2009 r. oddalił ten wniosek. Zdaniem Sądu nie ma podstaw do obciążenia nieruchomości lokalowej P. i J.D. hipoteką przymusową łączną kaucyjną, ponieważ hipoteka obciążająca część nieruchomości stanowiącą wyodrębniony lokal nr 410 i związany z nim udział w nieruchomości wspólnej wygasła na podstawie art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawa upadłościowego i naprawczego (Dz. U. Nr 60, poz. 535 zez zm.; dalej: „p.u.n.”). Okoliczność, że notarialna umowa z dnia 6 lipca 2009 r. nie była umową sprzedaży, nie stanowi – zdaniem Sądu – przeszkody do jego zastosowania w sprawie. Zgodnie z art. 336 p.u.n. sumy uzyskane ze zbycia rzeczy i praw obciążonych m.in. hipoteką są przeznaczane na zaspokojenie wierzycieli, których wierzytelności były zabezpieczone na zbytych prawach lub rzeczach. W tej sytuacji także M. I. I. AG powinien uzyskać stosowne zaspokojenie swojej wierzytelności w postępowaniu upadłościowym, z sumy uzyskanej przez syndyka z ustanowienia odrębnej własności lokalu 410 i przeniesienia tego prawa na rzecz P. i J. D.

Rozpoznając apelację wierzyciela hipotecznego od postanowienia z dnia 30 listopada 2009 r. Sąd Okręgowy dokonał ustaleń dotyczących losów nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej Kw nr 12 986. Wynika z nich, że nieruchomość tę, stanowiącą niezabudowaną działkę budowlaną nr 124/3, o powierzchni 0, 5157, położoną w K. przy ul. P., nabyło na podstawie notarialnej umowy z dnia 30 stycznia 1997 r. Przedsiębiorstwo Budowlane i Drogowe „A.” SA w S. Dnia 23 października 1997 r. spółka „A.” własność tej nieruchomości przeniosła na Spółdzielnię Mieszkaniową „A.” i w umowie z tego samego dnia oświadczyła, że wnosi ją do Spółdzielni tytułem wkładu budowlanego na budowę lokali w K. przy ul. P. Wartość wkładu ustalono na kwotę 1 300 000 zł.

Dnia 5 stycznia 2000 r. między Kredyt Bankiem SA Oddział w S. a spółką „A.” została zawarta umowa nr SZ2/DN/4/2000 o kredyt inwestycyjny denominowany na DEM w wysokości 16 519 065,76 marek niemieckich. Kredytobiorca zobowiązał się w umowie, że kredyt przeznaczy wyłącznie na wkład budowlany w Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przeznaczonego na działalność hotelową. Kredyt został zabezpieczony przez Spółdzielnię Mieszkaniową „A.” poręczeniem i hipoteką zwykłą w wysokości 15 009 405,69 DEM, ustanowioną na nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr 12 986.

Na skutek zmiany statutu w dniu 29 września 2001 r. Spółdzielnia otrzymała nową nazwę, tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” z siedzibą w K. Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2002 r. Sąd Rejonowy – na wniosek Spółdzielni oparty na art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – wykreślił hipotekę zwykłą.

Dnia 16 lipca 2002 r. Kredyt Bank Oddział w S. złożył wniosek o wpisanie hipoteki przymusowej kaucyjnej do wysokości 40 000 000 zł na nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej Kw nr 12 986. Podstawę wniosku stanowił nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy z dnia 14 listopada 2001 r., nakazujący Spółdzielni „A.”, aby zapłaciła Kredyt Bankowi 27 989 907,50 zł z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr SZ2/DN/4/2000. Wniosek został uwzględniony częściowo postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 11 września 2002 r. przez wpisanie hipoteki przymusowej kaucyjnej do wysokości 27 958 907,50 zł. Postanowienia o wykreśleniu hipoteki zwykłej i wpisaniu hipoteki przymusowej kaucyjnej uprawomocniły się po rozpoznaniu środków zaskarżenia.

Dnia 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy wykreślił Kredyt Bank i pisał jako wierzyciela zabezpieczonej hipoteką przymusową kaucyjną wierzytelności – na skutek jej przelewu – M. I. I. AG z siedzibą w S.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że nie ma podstaw do obciążenia nieruchomości lokalowej P. i J. D. łączną hipoteką przymusową kaucyjną. Podkreślił, że jest to konsekwencja szczególnej sytuacji, polegającej na tym, iż ogłoszono upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, obejmującą likwidację majątku dłużnika. Niezależnie od tego – Zdaniem Sądu odwoławczego – oddalenie

wniosku uzasadnia także art. 44 ust. 1¹ zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązujący od dnia 31 lipca 2007 r. Celem zawartej w tym przepisie nowej regulacji było bowiem zapobieżenie powstaniu hipoteki łącznej na nieruchomości lokalowej członka spółdzielni, bez względu na rodzaj zabezpieczonej dotychczas wierzytelności. Chodziło więc o wyeliminowanie możliwości egzekwowania wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy lub powstałej później) od właścicieli lokali będących członkami spółdzielni, niezależnie od tego, czy przed nabyciem lokalu spoczywał na członku spółdzielni obowiązek zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, czy też nie był on dotąd obciążony takim obowiązkiem.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pełnomocnik wierzyciela hipotecznego zarzucił naruszenie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”) art. 313 ust 1 i 2, art. 345, art. 346, art. 348 p.u.n., art. 17¹⁴ i art. 44 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Powołując się na tę postawę wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 30 listopada 2009 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania albo uchylenie postanowień Sądów obu instancji i uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że w sprawie dokonano obszernych ustaleń faktycznych, przekraczających zakres określonej w art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. kognicji sądu wieczystoksięgowego. Ich celem było zapewne szersze przedstawienie okoliczności towarzyszących wnioskowi P. i J. D. o dokonanie wpisu prawa własności lokalu nr 410 oraz wnioskowi wierzyciela hipotecznego o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej. Chodzi tu przede wszystkim o ustalenia dotyczące szeregu przytoczonych wyżej czynności prawnych odnoszących się do nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr 12 986. Tymczasem dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie mają jedynie ustalenia dotyczące wpisów w księdze wieczystej Kw nr 12 986 (tzw. macierzystej) i w księdze wieczystej Kw nr 26 578 org. (tzw. lokalowej) w chwili wpływu wniosku P. i J. D., zawartego w § 7 aktu notarialnego z dnia 6 lipca 2009 r.

W dziale II księgi wieczystej Kw nr 12 986, z której wyodrębniono własność lokalu nr 410, wówczas była wpisana Spółdzielnia mieszkaniowa „P.” w K., w dziale III – upadłość wymienionej Spółdzielni, obejmująca likwidację jej majątku, a w dziale IV – hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27 958 907,50 zł w celu zabezpieczenia wierzytelności M. I. I. AG z siedzibą w S.

Z art. 44 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że przepis ten znajduje zastosowanie do hipoteki istniejącej w dniu wejścia w życie tej ustawy, tj. w dniu 24 kwietnia 2001 r. Ponadto jego zastosowanie wymaga ustalenia, że istniejąca w dniu 24 kwietnia 2001 r. hipoteka zabezpieczała kredyt przeznaczony na potrzeby obciążonej nią nieruchomości. Hipoteka kaucyjna w wysokości 27 958 907,50 zł, zabezpieczająca wierzytelność stwierdzoną wydanym przez Sąd Okręgowy nakazem zapłaty z dnia 14 listopada 2001 r., VIII GNc 1297/01, została wpisana dnia 11 września 2002 r. Wniesiona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „P.” apelacja od wspomnianego wpisu hipoteki została oddalona. Również została oddalona kasacja Spółdzielni postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2004 r., IV CK 568/03 (OSNC 2005, nr 7-8, poz. 134. Tym samym postanowieniem została też oddalona kasacja Kredyt Banku SA, wniesiona od postanowienia oddalającego apelację tego Banku od wpisu wykreślającego hipotekę zwykłą, obciążającą nieruchomość wpisaną w Kw nr 12 986. W przytoczonym postanowieniu Sąd Najwyższy m.in. stwierdził, że miarodajną chwilę dla oceny przez sąd wieczystoksięgowy dopuszczalności wpisu wyznacza art. 316 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., znajdujący zastosowanie także w postępowaniu o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej (art. 626¹ § 1 k.p.c.). Przedmiot hipoteki przymusowej kaucyjnej istniał w chwili rozpoznawania wniosku o jej wpis, a przed tą datą nie nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości, którym pozostawała Spółdzielnia Mieszkaniowa „P”. Przekształcenia spółdzielczych praw własnościowych do lokali w odrębną własność lokali nie stanowiły podstawy do oddalenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej, który wpłynął do sądu przed dokonaniem tych zmian. Przepis art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (uchylony w dniu 31 grudnia 2006 r., Dz. U. z 2005 r., Nr 260, poz. 2184) miał zastosowanie jedynie do hipotek istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r., tj. w dniu wejścia w życie tej ustawy (art. 55). Tymczasem wpisu

hipoteki przymusowej kaucyjnej dokonano w dniu 11 września 2002 r. na podstawie właściwych dokumentów, z poszanowaniem zasad kognicji sądu wieczysto-księgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Skoro zatem prawidłowość wpisu w księdze wieczystej Kw nr 12 986 hipoteki przymusowej kaucyjnej była przedmiotem kontroli kasacyjnej w sprawie IV CK 568/03 i Sąd Najwyższy nie znalazł podstaw do zakwestionowania wpisu, to w obecnym postępowaniu nie można już podważać jego prawidłowości.

Sąd odwoławczy zaaprobował stanowisko Sądu pierwszej instancji, że nie ma podstaw do obciążenia hipoteką kaucyjną łączną nieruchomości stanowiącej wyodrębniony na rzecz P. i J. D. lokal mieszkalny nr 410. Analizując przewidziane w art. 44 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przesłanki wyłączenia hipoteki łącznej, Sąd Okręgowy nietrafnie jednak przyjął, że przepis ten odnosi się nie tylko do zabezpieczeń hipotecznych obciążających nieruchomości spółdzielni przed dniem 24 kwietnia 2001 r., tj. przed wejściem w życie przytoczonej ustawy, ale także – do takich obciążeń powstałych po tym dniu. Zarówno uchylony przepis art. 44 ust. 1, jak i art. 44 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie bowiem uzależniają przewidziany w nich skutek prawny podziału nieruchomości (w postaci wyłączenia powstania hipoteki łącznej) od tego, aby hipoteka na nieruchomości spółdzielczej (tzw. macierzystej) istniała w dniu wejścia w życie tej ustawy. W konsekwencji rozważania Sądu co do istnienia dalszych przesłanek wyłączenia powstania hipoteki łącznej należało uznać za bezprzedmiotowe. Jednocześnie należy stwierdzić, że wspomnianej przesłanki zastosowania art. 44 ust. 1¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie eliminują wskazane w uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji przepisy p.u.n. i nie mogą one też tworzyć – wbrew stanowisku Sądów obu instancji – samodzielnego skutku wyłączającego ogólną regułę przewidzianą w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w zakresie konsekwencji prawnych podziału nieruchomości obciążonej hipoteką.

Z przedstawionych powodów należało podzielić zarzuty, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem przytoczonych w skardze kasacyjnej przepisów prawa. To oznacza konieczność uchylenia zarówno zaskarżonego

postanowienia, jak i postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).