

Sygn. akt II CSK 541/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)  
SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)  
SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku M. M. I. I. AG  
z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein)  
przy uczestnictwie Banku [...] Spółki Akcyjnej  
w W.

o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł  
do księgi wieczystej KW...27628/8,  
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.

**oddala skargę kasacyjną.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy M. – M. I. I. AG z siedzibą w S. (Lichtenstein) od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 11 września 2012 r. W postanowieniu tym utrzymano w mocy postanowienie referendarza sądowego, w którym oddalono wniosek o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27.956.907,50 zł w dziale IV księgi wieczystej KW ...27628/8, założonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego nr 6.10.

Ustalono, że w dniu 14 listopada 2002 r. w dziale IV macierzystej księgi wieczystej KW ...12986/7, prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. P., nastąpił prawomocny wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 27.958.907,50 zł dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej K. Bank, wynikającej z umowy kredytowej, zawartej przez ten Bank z Przedsiębiorstwem Budowlanym i Drogowym „A.” (dalej PBiD „A.”). Za zobowiązanie to poręczyła Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” (obecna nazwa). W dniu 5 lutego 2009 r. wykreślono K. Bank jako wierzyciela hipotecznego i jako nowego wierzyciela wpisano wnioskodawcę (nabywcę wierzytelności na podstawie cesji). Bank [...] SA jako następcę prawny PBiD „A.” (nabywca własnościowych spółdzielczych praw do lokalu, umowa z dnia 5 lipca 2001 r.) został ujawniony w dziale II w czterdziestu jeden księgach wieczystych, założonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach, położonej na tej nieruchomości, w tym także dla lokalu nr 6.10. Ustanowiono odrębną własność lokali także dla innych podmiotów niż Bank [...] SA i w dniu 30 lipca 2003 r. do księgi wieczystej (macierzystej) nr KW.... 12986/7 została wpisana hipoteka przymusowa kaucyjna łączna na kwotę 27.958.0907,50 zł, współobciążająca także wspomniane nieruchomości lokalowe.

Po ogłoszeniu w dniu 6 lutego 2009 r. upadłości likwidacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, syndyk masy upadłości tej spółdzielni i Bank [...] SA zawarli w dniu 13 kwietnia 2012 r. umowę sprzedaży przedsiębiorstwa tej Spółdzielni. W skład tego przedsiębiorstwa wchodził udział 337/642/1.000.000

w nieruchomości KW ...12986/7, obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali, przysługujących osobom fizycznym i Bankowi [...] SA oraz wspomnianą hipotekę. Postanowieniem z dnia 18 maja 2012 r. wpisano do działu II KW ...12986/7 Bank [...] SA jako współwłaściciela nieruchomości oraz wykreślono hipotekę (przymusową kaucyjną łączną) z działu IV tej księgi oraz z działu IV każdej współobciążonych ksiąg wieczystych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych. Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej i z dwunastu ksiąg założonych dla nieruchomości zostało utrzymane postanowieniem Sądu Rejonowego, a apelacje od tego postanowienia zostały oddalone postanowieniami Sądu Okręgowego (z dnia 10, 12 i 17 grudnia 2012 r.).

Przed sprzedażą przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni wnioskodawca złożył w dniu 6 kwietnia 2012 r. wniosek o wpis na jego rzecz hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w dziale IV księgi wieczystej KW ...27628/8, założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr 6.10, przysługującego Bankowi [...] SA.

Referendarz sądowy oddalił ten wniosek, ponieważ do wniosku nie dołączono żadnego dokumentu, a ponadto przepisy art. 76 i 84 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707, cyt. dalej jako „u.k.w.h.”) nie mają zastosowania do lokali objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Sądy *meriti* podzieliły to stanowisko i wyjaśniły, że skutkiem sprzedaży przedsiębiorstwa jest przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w nieruchomości lokalowe (i odpowiednio - ksiąg wieczystych dla tych praw - w księgi wieczyste dla nieruchomości lokalowych; art. 17<sup>18</sup> ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, cyt. dalej jako „u.s.m.”; art. 24<sup>1</sup> ust. 2 u.k.w.h.). Sprzedaż taka spowodowała także wygaśnięcie hipoteki, która na podstawie umowy sprzedaży uległa wykreśleniu z księgi wieczystej i nie może być przeniesiona do ksiąg nieruchomości lokalowych (art. 313 ust. 2 zdanie 2 i 3 oraz art. 313 ust. 2 zdanie ostatnie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz. U. z 2012 r., poz. 1112, cyt. dalej jako „p.u. i n.”). Sąd Okręgowy uznał więc za bezzasadny zarzut naruszenia art. 94 p.u.n., art. 535 k.c., art. 317 ust. 2 p.u.n. i art.

17<sup>18</sup> u.s.m., ponieważ hipoteka obciąża zawsze całą nieruchomości, nabywca nabywa tę nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, w konsekwencji wygaśnięcie hipotek z mocy art. 317 ust. 2 p.u.n. obejmuje wszystkie nieruchomości nią obciążone.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy podnoszono zarzuty naruszenia art. 76 ust. 1, art. 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 p.u.n., art. 535 k.c., art. 17<sup>18</sup> u.s.m., art. 311 p.u.n., art. 55<sup>1</sup> k.c., art. 626<sup>8</sup> k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego z 11 września 2012 r. (w sprawie ... 3104/12) i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie - zmiany obu postanowień i orzeczenie co do istoty sprawy i wpisanie w dziale IV księgi wieczystej ...27628/8 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.905,50 zł.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego określa art. 626<sup>8</sup> k.p.c. Wniosek o wpis rozpatrywany jest zatem jedynie w granicach wyznaczonych tym przepisem, sąd nie może badać innych dokumentów niż załączone do wniosku lub znajdujące się w aktach księgi wieczystej i wskazane przez wnioskodawcę. Sąd nie może brać pod uwagę innych okoliczności niż wynikające z treści wniosku o wpis, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej. W orzecznictwie wyklucza się również możliwość badania dokumentów znajdujących się w innych księgach wieczystych, chociażby księgi te były prowadzone przez ten sam sąd (tak np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 218/73, nie publ.). Za trafne należy uznać stanowisko, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd rozpoznający wniosek o wpis związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego upływu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC z 2010 r., nr 6, poz. 84). W postępowaniu wieczystoksięgowym nie może być prowadzone postępowanie dowodowe w celu poszukiwania podstawy wpisu, nie jest dopuszczalne rozstrzygnięcie sporu co do istnienia takiej podstawy. Jeżeli zatem w dacie wniosku o wpis hipoteki kaucyjnej łącznej wnioskodawcy przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a prawo odrębnej

własności lokali powstało dopiero w toku postępowania o wpis, Sąd orzeka także na podstawie stanu rzeczy istniejącego w dacie złożenia wniosku o wpis i nie uwzględnia zmiany statusu prawnego lokalu, która nastąpiła po złożeniu wniosku.

Wnioskodawca wnosił o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na podstawie art. 76 i 84 u.k.w.h. w związku z obciążeniem tą hipoteką nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek z wyodrębnioną nieruchomością lokalową. Do wniosku nie został dołączony dokument wskazujący istnienie podstawy wpisu. Wniosek nie dotyczył więc wpisu w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, a wpisu w księdze prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego i treścią tego wniosku sąd był związany, a ponadto w dacie złożenia wniosku nie istniała podstawa wpisu. Nie doszło zatem do naruszenia art. 626<sup>8</sup> k.p.c. w zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

2. Zbycie przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego powoduje wygaśnięcie prawa i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej. Jeżeli nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, nabycie przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni ma ten skutek, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo odrębnej własności lokalu z chwilą sprzedaży lokalu (art. 17<sup>18</sup> u.s.m.). Zbycie przedsiębiorstwa spółdzielni (obejmującego także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) powoduje także inne skutki prawne, a więc - nabycie prawa własności (współwłasności) nieruchomości przez nabywcę i jednocześnie utratę tego prawa przez ten podmiot. Skutki te następują w tym samym czasie, jeżeli wszystkie lokale (znajdujące się w budynku posadowionym na nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa) były objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Nie następuje zatem skutek wygaśnięcia hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej, ustanowionej na nieruchomości i wpisanej do macierzystej księgi wieczystej oraz do ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych jeszcze przed ogłoszeniem upadłości lub w toku postępowania upadłościowego.

Skutki prawne podziału nieruchomości obciążonej hipoteką w wyniku ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu reguluje art. 76 u.k.w.h.

Powstaje wówczas hipoteka łączna, chyba że skutek taki wyłączony jest z mocy przepisów szczególnych. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu prowadzi do tego, że księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości lokalowej, a hipoteka obciążająca to prawo staje się hipoteką na nieruchomości (art. 24<sup>1</sup> ust. 2 u.k.w.h.). Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17<sup>18</sup> u.s.m.

Nie można zatem podzielić odmiennego stanowiska Sądu Okręgowego. Nie oznacza to jednak uwzględnienia skargi kasacyjnej, ponieważ brak było podstaw do dokonania wpisu w dacie złożenia wniosku. Przestanką wpisu hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych, powstałych w wyniku wyodrębnienia na podstawie art. 17<sup>18</sup> u.s.m., jest właśnie wpis hipoteki w księdze wieczystej. Z ustaleń wynika, że postanowienie w przedmiocie wykreślenia hipoteki łącznej w tej księdze (KW ...12986/7) zostało uchylone wskutek skargi kasacyjnej wierzyciela (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13) i sprawa została przekazana Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Nietrafne zatem okazały się także zarzuty naruszenia art. 76 ust. 1, art. 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 p.u.n., art. 535 k.c., art. 1 i art. 17<sup>18</sup> u.s.m., art. 311 p.u.n. i art. 55<sup>1</sup> k.c.

W tej sytuacji Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wnioskodawcy jako nieuzasadnioną (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).