

POSTANOWIENIE

Dnia 17 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. C. przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "D(...)" w O. i P. P. o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, wykreślenie wpisu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wpis prawa własności, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 17 listopada 2005 r., skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej "D(...)" w O. od postanowienia Sądu Okręgowego w O. z dnia 23 lutego 2005 r., sygn. akt I Ca (...),

oddala skargę.

Uzasadnienie

Umową z dnia 8 stycznia 2004 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego, Wnioskodawca M. C. nabył od Uczestniczki postępowania - Spółdzielni Mieszkaniowej „D(...)” prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i wniósł o wykreślenie z księgi wieczystej Kw (...)/3 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wpisanie w tej księdze prawa własności do tego lokalu. Wniosek ten został uwzględniony, bowiem 1 września 2004 r. Sąd Rejonowy dokonał zgodnego z nim wpisu, przy czym w dziale IV księgi wieczystej Nr OL (...) wpisana została nadto hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 16.666 zł z ustawowymi odsetkami od 1 kwietnia 2001 r. na rzecz P. P.

Uczestniczka postępowania - Spółdzielnia Mieszkaniowa zaskarżyła ten wpis w części obejmującej wpis hipoteki, domagając się w apelacji zmiany zaskarżonej części wpisu przez „... nie wpisywanie tej hipoteki ...” Apelującą twierdziła, że w chwili

rozpoznawania wniosku o wpis hipoteki nie przysługiwały jej żadne prawa do nieruchomości, które miały zostać obciążone hipoteką.

Sąd drugiej instancji postanowieniem z dnia 23 lutego 2005 r. oddalił apelację wywodząc, że do powstania hipoteki i odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej a w dacie rozpoznawania wniosku nabywcy lokalu i przynależnych do niego praw hipoteka była wpisana zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. Nadto Sąd odwoławczy stwierdził, że w postępowaniu wieczystoksięgowym Sądy obu instancji nie badają innych okoliczności aniżeli tych, które dotyczą wniosku, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej.

Postanowienie Sądu drugiej instancji zaskarżyła skargą kasacyjną, nazwaną „kasacją”, uczestniczka postępowania - Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarzucając naruszenie przepisów:

- art. 155 § 1 k.c. i art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) przez bezpodstawne wpisanie hipoteki na nieruchomości wnioskodawcy w sytuacji, gdy w chwili dokonywania tego wpisu na rzecz uczestniczki postępowania P. P. nieruchomość stanowiła własność Wnioskodawcy, a nie Spółdzielni Mieszkaniowej;
- art. 19 § 3 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) przez dokonanie wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność P. P. wobec Spółdzielni Mieszkaniowej, za zobowiązania której nie odpowiada Wnioskodawca;
- art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 31 ukwł przez nie zbadanie załączonych do wniosku dokumentów, które zdaniem skarżącej nie stanowiły podstawy do wpisania hipoteki, ponieważ będący podstawą wpisu tytuł wykonawczy dotknięty był wadą.

Skarżąca wywodzi, że podstawą wniosku uczestniczki postępowania P. P. o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości strony skarżącej była zawarta między nimi w dniu 19 marca 2003 r. ugoda sądowa w sprawie I C (...). Wniosek ten stał się jednak podstawą wpisu hipoteki także na nieruchomości Wnioskodawcy M. C., który z mocy prawa spółdzielczego nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni Mieszkaniowej za jej zobowiązania. Hipoteka mająca zabezpieczać wierzytelność wierzyciela Spółdzielni nie może zatem obciążać nieruchomości Wnioskodawcy, nie będącego dłużnikiem wierzyciela hipotecznego, wywodzi się w skardze kasacyjnej.

Skarżąca Spółdzielnia wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go wpisu Sądu Rejonowego w części dotyczącej

wpisania hipoteki i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja nie została oparta na usprawiedliwionych podstawach.

Bezzasadne okazały się zarzuty naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), a uzasadnione w kasacji przyjęciem za podstawę wpisu hipoteki tytułu wykonawczego dotkniętego - w ocenie skarżącej - wadą polegającą na przedwczesnym nadaniu klauzuli wykonalności ugodzie sądowej. Rację ma Sąd drugiej instancji, że w dacie rozpoznawania przez Sąd pierwszej instancji wniosku nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, tj. w dniu 1 września 2004 r., hipoteka była już wpisana zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., bowiem Sąd wieczystoksięgowy nie bada innych okoliczności aniżeli tych, które dotyczą wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej. Jest oczywistym, że zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego obejmuje także ocenę tego, czy dany dokument stanowi uzasadnioną podstawę wpisu (postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 372/00, LEX nr 52359). Jednakże zgłaszany w tej sprawie zarzut, oparty na kwestionowaniu prawidłowości dokumentu obejmującego ugodę sądową opatrzoną klauzulą wykonalności, dotyczy w istocie wpisu hipoteki dokonanego w dniu 12 maja 2004 r. jeszcze w tzw. macierzystej księdze wieczystej nr Kw (...) i obejmującej nieruchomości strony wnoszącej kasację, a nie późniejszego wpisu hipoteki, będącego przedmiotem zaskarżenia w niniejszym postępowaniu i ujawnionego w księdze wieczystej nr Kw (...) obejmującej odrębny lokal mieszkalny wnioskodawcy. Sąd odwoławczy nie dopuścił się więc zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia wskazanych przepisów postępowania, bowiem przedmiotem jego oceny była prawidłowość wpisu dokonanego przez Sąd pierwszej instancji w dniu 1 września 2004 r. Musiał on zatem uwzględniać przy orzekaniu stan prawny nieruchomości istniejący w tej dacie i odzwierciedlony w prowadzonej dla nieruchomości Spółdzielni tzw. macierzystej księdze wieczystej, a więc uwzględniający także wpis hipoteki obciążający nieruchomość skarżącej Spółdzielni na rzecz jej wierzycielki – P. P., a dokonany już w dniu 12 maja 2004 r. Od tego bowiem dnia wpisana hipoteka obciążała już całą nieruchomość Spółdzielni Mieszkaniowej objętą księgą wieczystą nr Kw (...) i stan ten Sąd wieczystoksięgowy zobowiązany był uwzględnić w chwili orzekania w dniu 1 września 2004 r., z mocy art. 316 § 1 k.p.c. w

zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 13 stycznia 2004 r., V CK 165/03 niepubl.).

Fakt wcześniejszego zawarcia w dniu 8 stycznia 2004 r. w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia ustanowionego prawa do tego lokalu na wnioskodawcę nie spowodował jeszcze w tej dacie zmiany stanu prawnego całej nieruchomości Spółdzielni, bowiem skutek rzeczowy umowy zawartej z Wnioskodawcą w dniu 8 stycznia 2004 r. pozostawał w zawieszeniu do chwili wyodrębnienia nieruchomości lokalowej w znaczeniu prawnym, co następuje dopiero w dacie dokonania stosownego wpisu w księdze wieczystej, a to z mocy art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.).

Wobec powyższego zarzut naruszenia art. 109 ust. 1 ukwh okazał się bezzasadny, bowiem uczestniczka postępowania P. P., będąca wierzycielką Spółdzielni Mieszkaniowej, uzyskała hipotekę na nieruchomości swojego dłużnika, mającego już taki status w dniu 12 maja 2004 r. Natomiast prawnorzeczowym późniejszym skutkiem podziału dotychczasowej nieruchomości Spółdzielni przez wyodrębnienie z niej lokalu nabytego przez Wnioskodawcę było zasadne obciążenie nowo powstałej nieruchomości lokalowej kwestionowaną w skardze kasacyjnej hipoteką, bowiem z mocy art. 76 ust. 1 ukwh w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Powyższa regulacja, będąca wyrazem funkcji ochronnej wierzyciela hipotecznego, potwierdza prawidłowość dokonanego, a kwestionowanego w skardze kasacyjnej wpisu, którego nie może skutecznie podważać zarzut naruszenia art. 19 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) Ten ostatni przepis, wyłączający odpowiedzialność członka Spółdzielni za zobowiązania Spółdzielni wobec jej wierzycieli, nie może być rozumiany jako uwalniający od odpowiedzialności dłużnika rzeczowego, nawet będącego zarazem członkiem Spółdzielni, wobec swego wierzyciela hipotecznego.

Zarzut kasacji naruszenia art. 155 § 1 k.c. nie został niczym uzasadniony przez stronę skarżącą, wobec czego Sąd Najwyższy pozbawiony został możliwości poddania go merytorycznej ocenie.

W tym stanowi rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.