

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 czerwca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)*

*SSN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca)*

*SSA Andrzej Struzik*

w sprawie z urzędu przy uczestnictwie Banku P.(...) S.A. w W., "K.(...)" Spółki z o.o. w W. i Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w W.

o wpis hipoteki w księdze wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 28 czerwca 2005 r., kasacji uczestnika postępowania Banku P.(...) S.A. w W. od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego jej rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za instancję kasacyjną.**

### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...) wpisał z urzędu po przeniesieniu z Kw nr (...) hipotekę zwykłą w kwocie 14 mln zł na rzecz Banku P.(...), tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”.

W uwzględnieniu apelacji wniesionej przez K.(...) Spółka z o. o. Sąd Okręgowy – zaskarżonym postanowieniem – zmienił dokonany wpis przez nakazanie właściwemu Sądowi, aby wykreślił w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...) hipotekę zwykłą w kwocie czternaście milionów złotych na rzecz Banku P.(...).

W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Okręgowy wskazał, że hipoteka zwykła w kwocie 14 milionów złotych na rzecz Banku P.(...) została wpisana w księdze wieczystej

Kw nr (...) w dniu 11 kwietnia 2000 r. tytułem zabezpieczenia kredytu na budowę budynku mieszkalnego, udzielonego Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. Umową z dnia 14 kwietnia 2003 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego, ustanowiła Spółdzielnia odrębną własność lokalu użytkowego nr 4, znajdującego się w budynku położonym na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) i przeniósła własność tego lokalu na K.(...) Spółkę z o. o. w W.. Dla tego lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość, została założona księga wieczysta Kw nr (...), w której jako właściciela wpisano K.(...) Spółkę z o. o. Inne lokale znajdujące się w tym budynku położonym na nieruchomości, dla której prowadzona jest wskazana Kw nr (...), były wyodrębniane i sprzedawane w różnych terminach. Z powołaniem się na treść art. 44 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd Okręgowy stwierdził, że do hipotek istniejących w dniu wejścia w życie tej ustawy ma zastosowanie ten przepis. W odniesieniu do hipoteki ustanowionej przez Spółdzielnię przed dniem 23 kwietnia 2001 r. wyodrębnienie kolejnych lokali nie daje podstaw do podziału hipoteki według zasad określonych w art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Obciążająca nieruchomość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych hipoteka w kwocie 14 mln zł nie obciąża – zdaniem Sądu Okręgowego – lokalu użytkowego nr 4, którego własność wyodrębniono po tym dniu.

Kasację wniosła uczestniczka postępowania Bank P.(...) S.A. i z powołaniem się na podstawę z art. 393<sup>1</sup> pkt. 1 k.p.c. (według jego numeracji i brzmienia w chwili wydania zaskarżonego postanowienia) zarzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem następujących przepisów:

- art. 44 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, naruszające: art. 2, art. 21 ust. 2, art. 32 i art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art.1 Protokołu nr 1 do europejskiej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz. U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175 ze zm. Dz. U. z 1998 r. Nr 147, poz. 962), a także art.12 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (Official Journal of the European Communities 325, 24.12.2002 r., p. 0033-0184 - Consolidated version) i art. 17 ust.1 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej;

- art. 2, art. 21 ust. 2, art. 32 i art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 1 Protokołu nr 1 do europejskiej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, a także art. 12 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę

Europejską i art. 17 ust.1 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej;

- art. 44 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 76 ust. 1 i ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 2, art. 21 ust. 2, art. 32 i art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności i art.12 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską - przez niezastosowanie zasady prawnej wynikającej ze wskazanych powyżej przepisów ustawowych, zgodnej z art. 2, art. 21 ust. 2, art. 32 i 64 ust.2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 1 Protokołu nr 1 do w/w Konwencji, art.12 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską i art. 17 ust.1 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej i wyrażającej następującą normę prawną: w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna), a w przypadku hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych hipoteka ulega podziałowi, dokonywanemu przez wierzyciela (kredytodawcę) między właścicieli odrębnych lokali, stosownie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Wskazując na powyższe Bank P.(...) S.A. wносиła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji Spółki K.(...), ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania za instancją kasacyjną.

Sąd Najwyższy – po uwzględnieniu postanowień art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego... (Dz. U. Nr 13, poz. 98) – zważył, co następuje.

Stosownie do art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116), którego naruszenie zarzuca kasacja, z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomościach stanowiących własność spółdzielni, hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasają. Przepis ten znajduje zastosowanie – jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy – do hipotek istniejących w dniu wejścia w życie powołanej ustawy. Ustanowienie odrębnej własności lokalu jest podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Hipoteki obciążające w chwili wejścia w życie omawianej ustawy nieruchomości stanowiące własność spółdzielni powstawały najczęściej na rzecz banków w związku z kredytowaniem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Celem tej regulacji jest zapobieżenie powstaniu hipoteki

łącznej pozwalającej prowadzić egzekucję całego długu zabezpieczonego tą hipoteką od każdego z właścicieli lokali, i to niezależnie od tego, czy w ogóle przed nabyciem własności lokali spoczywał na nim obowiązek spłaty części lub całości długu zabezpieczonego hipoteką. Eliminacja takiego negatywnego rezultatu stosowania prawa stanowiła jednoznacznie określony cel, który zamierzał osiągnąć ustawodawca. Pominiecie *ratio legis* tego przepisu prowadzi do wypaczenia rzeczywistych intencji prawodawcy i niezadowalających wyników wykładni językowej oraz jasnego i jednoznacznego wyniku w odniesieniu do zastosowania w praktyce tego przepisu.

Rozwiązanie przyjęte w art. 44 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ograniczona możliwość zabezpieczenia interesów wierzycieli została przewidziana w art. 44 ust. 2 tej ustawy. Takie zabezpieczenie spłaty długu przez spółdzielnię nie nastąpiło.

Zarzuty kasacji dotyczące naruszenia art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności zmierzają do wykazania, że ostateczny kształt jaki nadał prawodawca po nowelizacji art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mieści się w standardach umów międzynarodowych wiążących Polskę. Powoływany Protokół do Konwencji stanowi źródło powszechnie obowiązującego prawa (art. 87 ust. 1 w zw. z art. 241 ust. 1 i 89 ust. 1 pkt. 2 Konstytucji). Bezpośrednie stosowanie umowy ratyfikowanej, ogłoszonej w Dzienniku Ustaw i zawierającej postanowienia samowykonalne stwarza możliwość powoływania się na jej postanowienia przed sądem polskim, zwłaszcza gdy – jak dowodzi kasacja – gwarantowane przez umowę prawa są dalej idące aniżeli uprawnienia wynikające z prawa krajowego. Artykuł 1 Protokołu nr 1 do wskazanej Konwencji stanowi, że każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z podstawowymi zasadami prawa międzynarodowego. Powyższe postanowienia nie będą jednak w żaden sposób naruszać prawa państwa do wydawania takich ustaw, jakie uzna za konieczne dla uregulowania sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym lub w celu zapewnienia uiszczania podatków bądź innych należności lub kar pieniężnych. W skład mienia chronionego przez powołany artykuł 1 wchodzi zarówno nieruchomości, jak i rzeczy ruchome a także – jak trafnie wskazuje kasacja – ograniczone prawa rzeczowe. Pozbawienie zatem osoby fizycznej lub prawnej ograniczonego prawa rzeczowego możliwe jest tylko z przyczyn wskazanych w art. 1 Protokołu nr 1. Z przepisu tego wynika, że dopuszczalne jest pozbawienie własności ze względu na

użyteczność publiczną, z zachowaniem warunków przewidzianych przez prawo i wynikających z zasad ogólnych prawa międzynarodowego oraz prawo regulacji korzystania z mienia zgodnie z interesem ogólnym lub w celu zapewnienia uiszczania podatków, bądź innych należności albo grzywien. W dotychczasowym stanie rzeczy (art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) nie istnieją podstawy do przyjęcia istnienia przesłanek zezwalających na tego typu ingerencję i brak zabezpieczenia interesów wierzycieli hipotecznych oraz ochrony praw nabytych, zwłaszcza że ostrze tej ingerencji skierowane jest tylko przeciwko niektórym z wierzycieli. Godzi zatem zarówno w zasadę równości i sprawiedliwości społecznej różnicowanie podmiotów charakteryzujących się wspólną cechą istotną. W orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (w sprawie Bronikowski przeciwko Polsce) na podstawie art. 1 konstruowane są pozytywne obowiązki państwa w zakresie działalności ustawodawczej, mającej na celu ochronę własności ze wskazaniem, że powinna być zachowana równowaga między konkurencyjnymi interesami jednostki i wspólnoty jako całości.

Kwestia oceny zachowania słusznej równowagi między wymogami interesu ogólnego a ochroną praw podstawowych określonego podmiotu wymaga każdorazowo badania i ustalania co do istnienia rozsądnego stosunku proporcjonalności między użytymi środkami ingerencyjnymi a celem dla ochrony którego odwołano się do nich.

Liczne przepisy Konstytucji powołane w kasacji dowodzą, że przyjęty w ustawie zasadniczej poziom ochrony własności odpowiada standardom europejskim. Konstytucja o własności stanowi w wielu miejscach i różnym znaczeniu (art. 20, 21, 64 i 165). W myśl art. 21 ust. 1 Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Przepis ten należy do podstawowych zasad ustrojowych a zagwarantowanie ochrony własności jest konstytucyjną powinnością państwa. Z ustalonego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego wynika, że powinność ta powinna być urzeczywistniana zarówno przez działanie o charakterze prawodawczym, jak i podejmowane faktyczne czynności organów państwa, mające za przedmiot dobra stanowiące własność określonego podmiotu. Na gruncie art. 21 Konstytucji termin „własność” występuje jako synonim mienia. Takie szerokie konstytucyjne rozumienie własności nie tylko pozwala na spełnienie określonych funkcji polityczno-ustrojowych, lecz wyznacza także zakres oraz kierunek działań prawodawczych a także sposób wykładni i stosowania prawa. Powyższe odnieść należy do powołanych w kasacji licznych przepisów Konstytucji i wyników analizy z punktu widzenia dyrektyw postępowania wynikających z modelu demokratycznego państwa prawnego (at. 2

Konstytucji) oraz zasad wyrażanych wprost w Konstytucji lub też z niej licznie wyprowadzanych.

Chybiony jest natomiast zarzut kasacji w odniesieniu do naruszenia art. 12 Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską. Stanowi on, że w zakresie zastosowania niniejszego Traktatu i bez uszczerbku dla postanowień szczególnych, które on przewiduje, zakazana jest wszelka dyskryminacja ze względu na przynależność państwową. Przepis ten może być powoływany wyłącznie w odniesieniu do kryterium przynależności państwowej, co potwierdzają dalsze – zawarte w art. 13, art. 3 ust. 2 i art. 141 – postanowienia Traktatu. Kwestionowany w kasacji art. 44 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmierza do realizacji określonego w nim celu oddłużeniowego w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych; nie wprowadza jednakże kryterium przynależności państwowej w odniesieniu do żadnego z podmiotów tego stosunku prawnego. Omawiany art. 12 Traktatu o zakazie dyskryminacji - uznany za przejaw ogólnej zasady równości, a nie za podstawę prawną zasady równości w ogóle – znajduje zastosowanie tylko w dziedzinach w Traktacie uregulowanych. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że Traktat nie obowiązuje w sprawach czysto wewnętrznych, obejmujących jedno państwo członkowskie.

Powołany w kasacji art. 17 ust. 1 Karty prawa podstawowych Unii Europejskiej odpowiada - jak przyjmuje się w literaturze przedmiotu – standardom przyjętym w art. 1 ust. 1 Protokołu do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Wskazuje on, Karta bowiem nie ma charakteru wiążącego, że każda osoba ma prawo do władania, używania, dysponowania i przekazania w drodze spadku swego mienia nabytego zgodnie z prawem. Nikt nie może być pozbawiony swego mienia, chyba że w interesie publicznym, w przypadkach i na warunkach przewidzianych w ustawie, za uczciwym odszkodowaniem, wypłaconym we właściwym terminie. Korzystanie z własności może podlegać regulacji ustawowej, jeśli jest to konieczne ze względu na interes ogólny. Nie stanowiąc podstawy prawnej rozstrzygnięcia postanowienia Karty stanowią materiał pomocniczy, wyraża bowiem ona cele oraz dążenia i jest traktowana - także w orzecznictwie europejskim - jako wskazówka interpretacyjna.

Kolejny przepis art. 44 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, naruszenie którego zarzuca kasacja, stanowi wyjątek od zasady wygaszania hipotek i znajduje zastosowanie wówczas, gdy ustanowienie odrębnej własności lokali następuje jednocześnie na rzecz wszystkich członków spółdzielni. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie pozwala na przyjęcie, aby sytuacja w tym przepisie opisana spełniona

została w chwili wydania rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy. Uzasadnienie to wyklucza, aby przepis art. 44 ust. 4 omawianej ustawy stanowił podstawę zapadłego i kwestionowanego postanowienia. Obie zatem postaci naruszenia prawa materialnego przewidziane w art. 393<sup>1</sup> pkt. 1 k.p.c. nie wchodzą w rachubę i tym samym kasacja i jej zarzuty - we wskazanym zakresie - nie wymagają rozważenia oraz oceny ich zasadności.

Z powyższych przyczyn i na podstawie art.393<sup>19</sup> w zw. z art. 393<sup>8</sup> § 2 i 13 § 2 k.p.c. według ich numeracji oraz brzmienia w chwili ferowania zaskarżonego orzeczenia należało orzec jak w sentencji postanowienia.