



Sygn. akt III CSK 204/07

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSA Michał Kłós (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. B.

przeciwko Bankowi (...) S.A. II Oddział w K. i Syndykowi masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „L.(...)” w K.

o ustalenie nieważności czynności prawnej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 10 listopada 2006 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. nie obciąża powoda kosztami postępowania kasacyjnego pozwanego Banku (...) S.A. II Oddział w K..**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 14 marca 2006 r., Sąd Okręgowy w K. ustalił, że umowa kredytu inwestorskiego nr (...)/99 zawarta pomiędzy pozwanymi Spółdzielnią Mieszkaniową

„L.(...)” w K. i Bankiem (...) SA II Oddział w K. w dniu 22 grudnia 1999 r. jest nieważna i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że powód jest członkiem pozwanej spółdzielni i przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. W dniu 22 grudnia 1999 r., pozwani zawarli umowę kredytu inwestorskiego nr (...) /99 celem sfinansowania kosztów inwestycji polegającej na budowie domu wielomieszkaniowego przy ul. M., w którym znajduje się lokal będący przedmiotem spółdzielczego prawa przysługującego powodowi, i M. Zaciągnięty kredyt, wbrew wynikającemu z umowy przeznaczeniu, za zgodą i wiedzą banku wykorzystany został przez pozwaną spółdzielnię na spłatę uprzednio zaciągniętego kredytu na sfinansowanie innej inwestycji. Z uwagi na wysokość wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków spółdzielni nie było podstaw ekonomicznych do zaciągnięcia kwestionowanego kredytu. Pozwana spółdzielnia w chwili obecnej znajduje się w upadłości.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji uznał, że powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności tej umowy, ponieważ istnieje realne zagrożenie, że z chwilą zakończenia postępowania upadłościowego przysługujące mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ulegnie przekształceniu w prawo odrębnej własności lokalu. W konsekwencji hipoteka ustanowiona na nieruchomości obciąży wszystkie lokale wyodrębnione w budynku stosownie do art. 17¹⁸ w zw. z art. 44 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm. - dalej: „u.s.m.”).

W ocenie Sądu Okręgowego, przedmiotowa umowa jest nieważna na mocy art. 58 k.c. z uwagi na sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 19 ust. 2 i 3 w zw. z art. 208 i 226 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, póź. 288 ze zm. - dalej: „Pr. spółdz.”) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 14 stycznia 2003 r. Przepisy te wprowadzają zakaz dokonywania przez spółdzielnię jakichkolwiek obciążeń finansowych swoich członków poza zakres wyznaczony wniesionymi przez nich wkładami mieszkaniowymi, w tym obciążania hipoteką zakupionych przez nich lokali, pomimo uiszczenia przez nich całości wkładu mieszkaniowego. Ponadto zaskarżona umowa jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego ponieważ prowadzi do obciążenia hipoteką lokali stanowiących własność członków spółdzielni, którzy sfinansowali w całości koszty inwestycji. Za sprzecznością z zasadami współżycia społecznego przedmiotowej umowy przemawia również – w ocenie Sądu Okręgowego - wprowadzenie z dniem 14 stycznia

2003 r. art. 6 ust. 4 u.s.m., zgodnie z którym spółdzielnia ma obowiązek wykorzystania środków finansowych pochodzących z kredytu wyłącznie na potrzeby nieruchomości, którą obciążono hipoteką ustanowioną celem jego zabezpieczenia.

Zaskarżonym wyrokiem, zapadłym w następstwie wniesienia apelacji przez pozwany bank, Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

W ocenie Sądu drugiej instancji, powód nie ma interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia nieważności spornej umowy. Przysługuje mu bowiem inny środek, chroniący wystarczająco jego interes prawny, wynikający z art. 42 i 43 ust. 5 u.s.m. Zarząd spółdzielni, w razie konieczności wyodrębnienia własności lokali, określa - na drodze uchwały - przedmiot odrębnej własności lokali, w tym również przypadający na nie stan zadłużenia. Powodowi przysługuje prawo kwestionowania uchwały spółdzielni w tym przedmiocie. Zarządzenie określające odrębną własność lokali zostało wydane przez syndyka masy upadłości pozwanej spółdzielni i przez wielu jej członków zostało zaskarżone.

Sąd Apelacyjny uznał również, że z mocy art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm. -dalej: „pr. up. i n.”), z chwilą zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, gasną wszystkie prawa rzeczowe w tym również hipoteki, obciążające tą nieruchomość. Interes powoda nie zostanie zatem naruszony.

Skarga kasacyjna oparta została na pierwszej podstawie z art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach tej podstawy skarżący zarzucił naruszenie przepisów: art. 189 k.p.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że nie ma on interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy; art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 19 ust. 2 i 3, 208 i 226 § 1 Pr. spółdz., obowiązujących przed ich uchyleniem przez ustawę z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) przez ich niezastosowanie i pominięcie, że kwestionowana czynność prawna jest sprzeczna z tymi przepisami; art. 58 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie i pominięcie sprzeczności przedmiotowej umowy z zasadami współżycia społecznego, która wyraża się w tym, że jedynie część członków spółdzielni odpowiadałaby za zobowiązania upadłej spółdzielni; art. 17¹⁸ w zw. z art. 44 ust. 4 u.s.m. poprzez ich niezastosowanie i art. 313 ust. 2 i 345 ust. 1 pr. up. i n. poprzez ich błędną wykładnię.

W stanowisku wyrażonym na podstawie art. 398⁸ § 1 k.p.c., Prokurator Generalny wniósł o uwzględnienie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. nie jest uzasadniony. Interes prawny w rozumieniu powyższego przepisu nie występuje, gdy powód może uzyskać ochronę swoich praw w innym postępowaniu. Wypada zgodzić się z tezą skarżącego, że powyższa interpretacja jest ugruntowana zarówno w piśmiennictwie, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Uznaje się bowiem powszechnie, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. z reguły nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaratywnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw (zob. np. wyrok z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSPiKA 1966, Nr 6-8, poz. 166; wyrok z dnia 18 grudnia 1968 r., I PR 290/68, P i P 1969, z. 11, s. 918; wyrok z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, MoP 1998, Nr 2, s. 3; wyrok z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97. niepubl.; wyrok SN z 9 maja 2000 r. IV CKN 686/00, niepubl.).

Przede wszystkim należy pamiętać, że problematyka bytu zabezpieczenia hipotecznego nieruchomości w sytuacji jej podziału (a bezspornie wyodrębnienie odrębnych własności lokali jest podziałem nieruchomości) uregulowana jest w art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, póź. 1361 ze zm. - dalej „u.k.w.h.”). Zgodnie z jego treścią, hipoteka obciążająca nieruchomość zabezpieczająca kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Do nieruchomości spółdzielczych zastosowanie znajduje natomiast art 44 u.s.m., który jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Przepis ten w brzmieniu pierwotnym w ust. 1 stanowił, że z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomościach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, hipoteki obciążające te nieruchomości wygasają. Na spółdzielni spoczywał obowiązek obciążenia hipoteką innej nieruchomości i w ten sposób zabezpieczenia kredytu (art. 44 ust. 2 u.s.m.). Przepis ten znajdował zastosowanie do hipotek istniejących w dniu wejścia w życie ustawy. Analogiczne stanowisko, aprobowane w doktrynie, wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 14 lipca 2004 r., IV CK 568/03, (P.S. 2005, z. 3, s. 92). Również obecna treść tego przepisu, w brzmieniu ustalonym ustawą dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o

zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873), przewiduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy w sytuacji podziału nieruchomości (art. 44 ust. 2¹). Jak należy wnosić z ustalonego przez Sądy *meriti* stanu faktycznego, nieruchomość przy ul. Mały Płaszów 6 została zabezpieczona hipoteką przed dniem 23 kwietnia 2001 r. Dopiero jeśli spółdzielnia zaciągnie kredyt i zabezpieczy go hipoteką po dniu 23 kwietnia 2001 r. wierzytelność zostanie podzielona umowa pomiędzy wierzycielem a spółdzielnią i właścicielem lokalu w ten sposób, że część kredytu obciążającego właściciela lokalu będzie wyodrębniona i zabezpieczona hipoteką obciążającą nieruchomość lokalową (art. 44 ust. 4 u.s.m. w brzmieniu pierwotnym).

Sąd Apelacyjny prawidłowo uznał, że interes prawny powoda zabezpieczają również przepisy art. 42 i 43 w zw. z art. 54¹ u.s.m. Zgodnie z art. 43 ust. 5 u.s.m., osoby, którym służy prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, mają prawo zaskarżyć uchwałę zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali do sądu. Jak to stanowi art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m., uchwała ta m.in. określa przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami. Podstawę zaskarżenia uchwały zarządu może stanowić jej niezgodność z prawem lub naruszenie przez uchwałę interesu prawnego lub uprawnienia osób zainteresowanych. W toku tego postępowania powód może zatem kwestionować obciążenie jego lokalu kredytem wynikającym z zawarcia przedmiotowej umowy. Jak wynika z ustaleń Sądów *meriti*, z tej drogi część członków pozwanej spółdzielni skorzystała.

Nie można również podzielić zarzutu naruszenia art. 17¹⁸ w zw. z art. 44 ust. 4 u.s.m. Ocena zasadności tego zarzutu wiąże się ściśle z oceną zarzutu naruszenia 313 ust. 2 i 345 ust. 1 pr. up. i n. Jak stanowi art. 17¹⁸ u.s.m., jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Przepis ten przewiduje inne źródło prawa odrębnej własności lokalu, niż art. 44, dochodzi tu bowiem do powstania tego prawa z woli ustawodawcy, nie zaś na podstawie czynności prawnej spółdzielni. Rację ma także skarżący, że z uwagi na treść art. 546 pr. up. i n., biorąc pod uwagę datę ogłoszenia upadłości pozwanej spółdzielni, w sprawie znajdują zastosowanie przepisy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24

października 1934 r. - Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 ze zm. - dalej: „pr. up.”). Nie oznacza to jednak, że przepisy te nie zawierały normy będącej odpowiednikiem zawartej w art. 313 ust. 2 pr. up. i n. Jak wynika z art. 118 w zw. z art. 120 § 1 pr. up. w brzmieniu ustalonym art. 1 pkt 30 ustawy z dnia 31 lipca 1997 r. o zmianie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 21 października 1934 r. - Prawo upadłościowe oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 117, póź. 751), sprzedaż nieruchomości dokonana w postępowaniu upadłościowym ma te same skutki, jakie ma sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Zgodnie z art. 1000 § 1 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Jak jednak wynika z powyższych rozważań, naruszenie tego przepisu nie miało wpływu na kierunek rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego.

Podsumowując powyższe rozważania należy stwierdzić, że - w świetle powyższych unormowań - nie zachodzi konieczność poszukiwania ochrony praw powoda poprzez sięgnięcie po powództwo oparte na art. 189 k.p.c.

Nie są również zasadne zarzuty naruszenia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 19 ust. 2 i 3, 208 i 226 § 1 Pr. spółdz., obowiązującymi w dacie zawarcia zaskarżonej umowy. Z treści § 2 przedmiotowej umowy wynika bowiem, że kredyt udzielony został na sfinansowanie inwestycji polegającej na budowie domu przy ul. M. Przeznaczenie kredytu na sfinansowanie kosztów innej inwestycji wynikało zatem nie z treści tej umowy, lecz z decyzji władz pozwanej spółdzielni. W tej sytuacji nie sposób przypisać samej umowie zarzutu sprzeczności z prawem. Należy w tym miejscu zauważyć, że Sądy obu instancji nie ustaliły nawet, że już w momencie zawierania kwestionowanej umowy, pomiędzy pozwanymi istniało porozumienie co do innego, niż wynikający z umowy, przeznaczenia kredytu.

Z tych samych przyczyn nie można uznać za uzasadniony zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c. Sama treść kwestionowanej umowy nie jest bowiem sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Mając powyższe względy na uwadze, jak również treść art. 398¹⁴ k.p.c., należało skargę kasacyjną oddalić.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., kierując się szczególnymi okolicznościami sprawy.