

POSTANOWIENIE

Dnia 17 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku C. W. i in. , przy uczestnictwie Powszechnej Kasy
Oszczędności Banku Państwowego [....]

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 lutego 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy Spółdzielni Mieszkaniowej [...]

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 22 grudnia 2009 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej
apelację oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego
z dnia 7 października 2009 r. i przekazuje sprawę Sądowi
Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Działając na wniosek wnioskodawców /.../ , umieszczony w notarialnej umowie zawartej pomiędzy tymi stronami w dniu 7 maja 2009 r., której przedmiotem było ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na rzecz C. i E. W. - Sąd Rejonowy dokonał wydzielenia z księgi wieczystej /.../ nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 7 w budynku nr 14 przy ul. G. w stanie wolnym od obciążeń i założył dla niej nową księgę wieczystą. Oddalił natomiast wniosek zawarty w § 10 ust. 3 pkt d umowy, dotyczący wykreślenia z księgi wieczystej hipotek zwykłych łącznych w kwotach 183.628,93 zł, 57.713,20 zł, 148.580,60 zł, 38.493,27 zł. Orzeczenia powyższe wydał referendarz.

Postanowienie referendarza o oddaleniu wniosku zostało zaskarżone przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 7 października 2009 r. utrzymał w mocy wszystkie (także niezaskarżone) orzeczenia referendarza.

Sąd Okręgowy oddalił apelację Spółdzielni Mieszkaniowej od tego orzeczenia, jednocześnie prostując niedokładności w zaskarżonym postanowieniu przez ograniczenie zakresu rozstrzygnięcia do kwestii oddalenia wniosku o wykreślenie hipotek zwykłych łącznych i nadanie treści orzeczenia Sądu Rejonowego brzmienia „wniosek oddalić” w miejsce przyjętej przez ten Sąd formuły o utrzymaniu w mocy orzeczenia referendarza.

Sądy obydwu instancji poddały ocenie tożsamy, niesporny stan faktyczny:

Księga wieczysta /.../ obejmuje działkę nr 650/2 w obrębie 6 o pow. 10 a 11 m², przy ul. G. 14, pozostającą w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej, która jest także właścicielem znajdującego się na działce budynku mieszkalnego wielorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość. W dziale IV księgi wpisane są hipoteki umowne łączne w kwotach 183.628,93 zł, 57.713,20 zł, 148.540,60 zł, 38.493,27 zł współobciążające nieruchomości objęte KW nr [...] na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Państwowy jako zabezpieczenia pożyczek zaciągniętych w latach 1991-1992. Do wniosku dołączono zaświadczenie wydane przez Powszechną Kasę Oszczędności S.A z dnia 4 maja 2009 r., z którego wynika, że zadłużenie z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego na budowę budynku przy ul. G. 14 zostało w całości spłacone. Hipoteki łączne na kwotę 428.376 zł figurujące w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości przy ul. G. 14 zabezpieczają zadłużenie dotyczące

znajdującego się na innej nieruchomości budynku mieszkalnego przy ul. G.j 16 (wynoszące aktualnie 123 222,02 zł). W treści umowy notarialnej znalazło się wyjaśnienie Spółdzielni Mieszkaniowej, że bank PKO Bank Polski S.A. nie udzielił zgody na zwolnienie spod obciążenia hipotecznego nieruchomości przy ul. G. 14 i jej stanowisko, że hipoteki te wygasły z mocy prawa, stosownie do postanowień art. 44 ust. 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm., dalej powoływana jako „u.s.m.”).

Sąd pierwszej instancji przyjął, że ze wskazanego przez Spółdzielnię przepisu nie wynika, iżby hipoteka obciążająca nieruchomość przy ul. G. 14 wygasła ex lege po podziale nieruchomości polegającym na ustanowieniu odrębnej własności chociażby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia. Zdaniem tego Sądu art. 44 ust. 2¹ u.s.m. nie jest przepisem szczególnym, wyłączającym stosowanie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. i zwalniającym Spółdzielnię z obowiązku przedłożenia poświadczenia o wygaśnięciu hipoteki jako dokumentu stwierdzającego istnienie podstawy do jej wykreślenia .

Sąd Okręgowy, dzieląc stanowisko Sądu Rejonowego, zaznaczył, że art. 44 ust. 2¹ u.s.m. stanowi o wygaśnięciu hipoteki zabezpieczającej kredyt zaciągnięty przed wejściem w życie ustawy na potrzeby innej nieruchomości, lecz jednocześnie nakłada na spółdzielnię obowiązek ustanowienia hipoteki na nieruchomości, na którą przeznaczone zostały środki pochodzące z kredytu lub na innej nieruchomości spółdzielczej, o której mowa w art. 40 u.s.m. Taka regulacja oznacza - zdaniem Sądu drugiej instancji - że wygaśnięcie hipoteki uzależnione jest od niezwłocznego ustanowienia innej w celu zabezpieczenie interesów wierzyciela. Dlatego składając wniosek o wykreślenie hipotek wnioskodawca powinien przedłożyć dokument, z którego wynikałoby ustanowienie przez spółdzielnię hipoteki o której mowa w art. 44 ust. 2¹ (zastępującej hipotekę wygasającą), ewentualnie oświadczenia Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski wyrażającego zgodę na wykreślenie spornych hipotek.

Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego, zaskarżając je w całości. Skargę oparła na podstawie naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 44 ust. 1 i 2 u.s.m., sprowadzającą się do uznania, że art. 44 ust. 2 u.s.m. uzależnia wygaśnięcie hipoteki od

niezwłocznego ustanowienia przez Spółdzielnię innej hipoteki, o której mowa w art. 44 ust. 2 ustawy.

We wnioskach Spółdzielnia domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy poprzez zmianę postanowienia i wykreślenie z księgi wieczystej nr /.../ hipotek łącznych w kwotach 183.628,93 zł, 57.713,20 zł, 148.580,60 zł i 38.493,27 zł oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów dotychczasowego postępowania oraz kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie zwrócić należy uwagę na niedokładność, jaka wkradła się do treści podstawy kasacyjnej. Skarżąca zarzuca błędną wykładnię art. 44 ust. 1 i 2 u.s.m., podczas gdy Sady obydwu instancji dokonywały wykładni art. 44 ust. 1¹ i 2¹ u.s.m., co było uzasadnione z uwagi na datę zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności (7 maja 2009 r.). W tym czasie obowiązywał już art. 44 u.s.m., z którego treści z dniem 31 grudnia 2006 r. (na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r., SK 10/05, OTK-A 2005/11/139) wyeliminowane zostały ustępy 1 i 2, po czym – w wyniku nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.) – wprowadzone zostały do tego przepisu regulacje oznaczone jako ustępy 1¹ i 2¹, a także zmieniony został jego ustęp 4. O tym, że skarżąca – mimo odmiennego zapisu w skardze - miała na uwadze znowelizowane brzmienie art. 44 ust. 1¹ i 2¹ u.s.m. świadczy zarówno treść zarzutu (skarżąca nie zarzuca zastosowania art. 44 u.s.m. w niewłaściwym brzmieniu), jak i uzasadnienie skargi, w którym wnioskodawczyni cytuje fragmenty art. 44 ust. 2¹ u.s.m., określając cytowaną jednostkę jako ust. 2 tej ustawy. Mimo więc, że tego rodzaju niedokładność świadczy o niestaranności sporządzenia skargi, omyłka jest na tyle oczywista, że właściwe odczytanie treści zarzutów nie wymaga szczegółowych badań.

Podniesiony przez skarżącą zarzut dokonania przez Sąd Okręgowy błędnej wykładni art. 44 ust. 1¹ i ust. 2¹ u.s.m. zasługuje na uwzględnienie. Interpretacja powyższego przepisu, która legła u podstaw zaskarżonego postanowienia, oparta

została na założeniu, że hipoteka, która w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obciążała nieruchomość spółdzielczą i zabezpieczała kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości, wygasa dopiero wówczas, kiedy kredyt nią zabezpieczony uzyska nowe zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości, na której potrzeby przeznaczone zostały środki z tego kredytu lub na innej nieruchomości, do której spółdzielni przysługują prawa określone w art. 40 u.s.m. Taka interpretacja powyższej normy, jak słusznie wskazuje skarżąca, nie jest prawidłowa.

Zgodnie z brzmieniem art. 44 ust. 2¹ u.s.m. dokonanie podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, o którym mowa w ust. 1¹ (polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia), powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy i zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. Zdanie drugie tego przepisu formułuje nakaz: „W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie obciąży hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość, o której mowa w art. 40.” Zestawienie treści normatywnej obydwu części omawianego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że wygaśnięcie hipoteki spełniającej kryteria oznaczone w zdaniu pierwszym art. 44 ust. 2¹ u.s.m. następuje z chwilą ustanowienia w nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz innej osoby niż spółdzielnia. Przepis nie wprowadza żadnego innego wymagania, a treść zdania drugiego omawianego przepisu wprost wyklucza możliwość uzależnienia wygaśnięcia hipoteki, której regulacja dotyczy, od ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego na innej nieruchomości, skoro nakazuje hipotekę zastępczą ustanowić „niezwłocznie” w celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego dotychczas hipoteką „która wygasła”. Norma prawna wynikająca z powyższego przepisu nie wiąże zatem skutku w postaci wygaśnięcia hipoteki z ustanowieniem w jej miejsce innej hipoteki. Przeciwnie wygaśnięcie takiej hipoteki uzależnione jest jedynie od ustanowienia odrębnej własności lokalu w obciążonej nią nieruchomości i zdarzenie to (wygaśnięcie hipoteki) wywołuje skutek w postaci powstania po stronie spółdzielni obowiązku niezwłocznego ustanowienia hipoteki zastępczej na

nieruchomościach wskazanych w omawianym przepisie. O wygaśnięciu hipoteki decyduje więc dokonanie konstytutywnego wpisu odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), wtedy bowiem powstaje prawo odrębnej własności.

Przyjęte unormowanie miało na celu usunięcie wad regulacji poprzednio obowiązującej, której konstytucyjność została podważona z uwagi na stwierdzenie przez Trybunał Konstytucyjny asymetrii instrumentów służących zapewnieniu zgodnej z założeniami prawa spółdzielczego realizacji przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo własności (co zapewnić miało wygaśnięcie hipotek obciążających dzielone nieruchomości) w zestawieniu z mechanizmem mającym chronić wierzycieli, dla których wygaszane hipoteki stanowiły (zazwyczaj jedyne) zabezpieczenie wierzytelności (por. powołany wcześniej wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r.). Mimo wytykanych w piśmiennictwie niedociągnięć i wątpliwości w zakresie objętym przedmiotem postępowania, przyjęte rozwiązanie w większym stopniu uwzględnia interesy wierzyciela. Wygaśnięcie hipotek, przewidziane w art. 44 ust. 2¹ u.s.m., dotyczy jedynie hipotek zabezpieczających kredyty udzielone na potrzeby innych nieruchomości niż nieruchomość obciążona. Odnosi się więc do sytuacji, w której zwykle istnieje przedmiot zastępczego zabezpieczenia i zminimalizowane są szanse, że wierzyciel zostanie całkowicie pozbawiony ochrony hipotecznej. Jednocześnie zabezpieczenie będzie spełniało wymagania art. 6 ust. 4 in fine u.s.m., zgodnie z którym środki pochodzące z kredytu zabezpieczonego hipotecznie powinny być przeznaczone na potrzeby nieruchomości obciążonej. Możliwe jest jednak ustanowienie hipoteki także na innej nieruchomości spółdzielczej określonej w art. 40 u.s.m. Wspomnieć też należy, że problem poprawy sytuacji wierzycieli hipotecznych poprzez przyznanie im roszczeń o ustanowienie innych zabezpieczeń tych wierzytelności, jeżeli realizacja zastępczego zabezpieczenia hipotecznego okaże się niemożliwa jest przedmiotem prac Komisji Sejmowej na podstawie wniosku z dnia 5 listopada 2009 r. (druk nr 2544). W projekcie nie proponuje się rozwiązań rezygnujących z koncepcji wygaśnięcia z mocy ustawy hipotek zabezpieczających kredyty wykorzystane na rzecz innych nieruchomości, przyjętej w art. 44 ust. 2¹ u.s.m. Akceptuje je także jeden z projektów poselskich.

Reasumując stwierdzić należy, że przyjęte przez Sąd Okręgowy wykładnia art. 44 ust. 2¹ w zw. z ust. 1¹ u.s.m. była wadliwa. Mimo zmian ustawodawczych w zakresie określenia momentu wygaśnięcia hipoteki i związku tego zdarzenia z obowiązkiem ustanowienia hipoteki zastępczej zachowały aktualność (przy uwzględnieniu ograniczeń przedmiotowych wprowadzonych do art. 44 ust. 2¹ u.s.m.) poglądy prawne wyrażone przez Sąd Najwyższy przy analizie poprzednio obowiązującego art. 44 ust. 1 i 2 u.s.m. (por. postanowienia z dnia 14 lipca 2004 r., IV CK 568/03, OSNC 2005/7-8/134 i z dnia 28 czerwca 2005 r., I CK 834/04 nie publ. i I CK 835/04, OSNC 2006/5/91).

Wygaśnięcie hipoteki, które nastąpiło z mocy prawa sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest uwzględnić, jeżeli z wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej wynika spełnienie przesłanek powodujących jej wygaśnięcie (por. podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 10092/00, OSNC 2003/9/122).

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.