

Sygn. akt II CSK 280/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. M. I. I.  
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 [...],  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 11 marca 2015 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 4 października 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną i wniosek uczestnika o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

W dniu 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K. zawarł z Bankiem S.A (B.) w W. notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej P., w skład którego wszedł udział upadłej do 337 642/1 000 000 części we współwłasności nieruchomości, zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem wielomieszkaniowym, położonej w K. przy ul. P. 18, objętej księgą wieczystą [...] (macierzystą), obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom fizycznym oraz B., co do 39 lokali. Na podstawie wniosku zawartego w § 7 umowy referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. w dniu 18 maja 2012 r., wpisał do księgi wieczystej [...], jako właściciela udziału w nieruchomości B. oraz wykreślił hipotekę kaucyjną łączną w dziale IV księgi wieczystej [...]. Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 10 grudnia 2012 r., (sygn. akt ... 1021/12) oddalił apelację wierzyciela - MII zaskarżającą postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 sierpnia 2012 r. utrzymującego w mocy wykreślenie hipoteki. Na skutek skargi kasacyjnej MII Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r. (II CSK 349/13) uchylił postanowienie Sądu Okręgowego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Referendarz w Sądzie Rejonowym w K. w dniu 25 maja 2012 r. wpisał w księgach wieczystych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, obciążających udział Spółdzielni Mieszkaniowej P. we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą [...], w tym w księdze wieczystej [...] przekształcenie tych praw w odrębną własność lokali i ujawnił na podstawie art. 17<sup>18</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 2013 r., poz. 1322, dalej jako „u.s.m.”) ich właścicieli, nie wpisując jednocześnie w księgach wieczystych wyodrębnionych lokali, w tym w księdze wieczystej [...] hipoteki łącznej kaucyjnej w kwocie 27 985 907, 50 zł na rzecz MII.

W skardze na to orzeczenie, wniesionej w dniu 25 czerwca 2012 r., MII zamieścił wniosek o wpis hipoteki kaucyjnej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł do księgi

wieczystej [...]. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 28 grudnia 2012 r., sprostowanym postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z dnia 20 marca 2014 r., oddalił wniosek przyjmując, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. w związku z art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm., jedn. tekst Dz. U. z 2012 r., poz.1112 ze zm. – dalej jako „u.p.u.n.”) wygasła i w związku z tym został wykreślona hipoteka wpisana do księgi macierzystej, wobec czego nie można było dokonać wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych powstałych w następstwie przekształcenia na podstawie art. 17<sup>18</sup> u.s.m.

Stanowisko to podzielił Sąd Okręgowy w K. oddalając zaskarżonym obecnie postanowieniem z dnia 4 października 2013 r. apelację MII od postanowienia Sądu Rejonowego.

W skardze kasacyjnej, wnioskodawcy nawiązującej do wcześniejszych zarzutów apelacji, skarżący zarzucił naruszenie art. 76 ust. 1, i art. 94 u.k.w.h, art. 317 ust. 2 u.p.u.n., art. 535 k.c., art. 17<sup>18</sup> u.s.m., art. 1 u.s.m., art. 311 u.p.u.n., art. 55<sup>1</sup> k.c., art. 628<sup>8</sup> u.w. zw. z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie obu postanowień i ich zmianę przez orzeczenie co do istoty sprawy i wpisanie w dziale IV Kw nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz wnioskodawcy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., wpisy w księdze wieczystej są dokonywane tylko na wniosek i w jego granicach, które wyznacza żądanie wniosku i jego podstawa faktyczna. Stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zakreślającego kognicję sądu rozpoznającego wniosek o wpis, zarówno w pierwszej jak i drugiej instancji (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, nie publ.) sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ograniczona kognicja sądu wyłącza nie tylko badanie innych dokumentów, niż dołączone do wniosku lub znajdujące się w aktach księgi wieczystej, ale także okoliczności, które nie wynikają z wniosku o wpis, dołączonych do niego dokumentów ani z treści księgi wieczystej, jeżeli

miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku o wpis. Niedopuszczalne jest prowadzenie w postępowaniu o wpis postępowania dowodowego mającego na celu poszukiwanie podstawy wpisu, która nie wynika z dokumentów dołączonych do wniosku. Sąd odwoławczy bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i treści księgi wieczystej wpis, bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona. Decydujące znaczenie dla tej oceny ma stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, którym sąd rozpoznający wniosek o wpis jest związany (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010 r., nr 6, poz. 84). Jeżeli w dacie wniesienia wniosku o wpis nie istnieje jego podstawa, wniosek podlega *a limine* oddaleniu.

Poza tak określoną kognicja sądów rozpoznających wnioski o wpis hipoteki z dnia 25 czerwca 2012 r. pozostawało rozważanie i ocena skutków umowy z dnia 13 kwietnia 2012 r. dla bytu prawnego przedmiotowej hipoteki stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności wnioskodawcy.

Warunkiem uwzględnienia wniosku o wpis było istnienie w dacie jego złożenia wpisu hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości macierzystej (zob. m. inn. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 530/13, II CSK 531/13, nie publ.). Jednak hipoteka przymusowa kaucyjna łączna została wykreślona z księgi [...] w dniu 18 maja 2012 r. Zgodnie z art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c. zaskarżenie wpisu jej wykreślenia przez MII nie miało wpływu na jego skuteczność ocenianą w dacie złożenia wniosku. Wpis wykreślenia nie został pozbawiony skuteczności w następstwie uchylecia przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r. postanowienia Sądu Okręgowego w K. o utrzymaniu w mocy wykreślenia hipoteki z księgi macierzystej przez referendarza sądowego w dniu 18 maja 2012 r. i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Powołane postanowienie Sądu Najwyższego nie może być też brane pod uwagę przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej w niniejszej sprawie z tej racji, że wydane zostało po dacie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego.

W tej sytuacji ubocznie jedynie pozostaje stwierdzić, że chociaż z przyczyn już uprzednio wskazanych w orzecznictwie (zob. m. inn. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014, II CSK 349/13, II CSK 352/13, II CSK 353/13,

II CSK 361/ 13, nie publ.) błędny jest pogląd Sądu Okręgowego odnośnie do skutków zbycia w postępowaniu upadłościowym, na rzecz osoby nie będącej spółdzielnią mieszkaniową, przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, obejmującego udział we własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, obciążony spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, dla bytu prawnego hipoteki obciążającej nieruchomość, w ramach której w następstwie takiej sprzedaży doszło do wyodrębnienia własności lokali, to nie może to mieć wpływu na ocenę zasadności skargi kasacyjnej, a tym samym na wynik rozstrzygnięcia.

Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną oraz wniosek uczestnika o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, a to wobec braku podstaw do odstąpienia od zasady określonej w art. 520 § 1 k.p.c.