

Sygn. akt II CSK 281/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Iwona Koper

w sprawie z wniosku M. M. I. I. AG  
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

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. wpisał do ksiąg wieczystych założonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali, obciążających udział Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą [...], w tym w dniu 21 maja 2012 r. do księgi [...], przekształcenie tych praw w odrębną własność lokali, przewidziane w art. 17<sup>18</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 2013 r., poz. 1322, ze zm. dalej „u.s.m.”) i ujawnił ich właścicieli. Nie wpisał do tych ksiąg, także do księgi wieczystej [...], hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w wysokości 27 985 907,50 zł na rzecz M. M. I. I. AG w S. (dalej: „M. M”).

W skardze na to orzeczenie, wniesionej w dniu 25 czerwca 2012 r., wierzyciel M. domagał się wpisania do księgi wieczystej [...] przymusowej hipoteki kaucyjnej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł.

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 o wpis tej hipoteki. Ustalił, że w dniu 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. zawarł z Bankiem [...] S.A. w W. umowę notarialną sprzedaży przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, w skład którego wszedł udział tej Spółdzielni do 337 642/1 000 000 części we własności nieruchomości położonej w K. przy ulicy P. 18, zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem wielomieszkaniowym, objętej księgą wieczystą nr [...] (macierzystą), obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali, przysługujących osobom fizycznym oraz Bankowi [...] S.A. w W., co do 39 lokali. Na udziale Spółdzielni i lokalach z niej wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna łączna zabezpieczająca wierzytelność M. w wysokości 27 958 907,50 zł. Na podstawie wniosku zawartego w § 7 umowy referendarz w dniu 18 maja 2012 r. wpisał jako właściciela nieruchomości macierzystej Bank [...] S.A. w W. oraz wykreślił hipotekę. Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 10 grudnia 2012 r. oddalił apelację wierzyciela M. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 sierpnia 2012 r. utrzymującego w mocy wpis wykreślenia hipoteki.

Sąd Rejonowy uznał, że skutkiem umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r., przewidzianym w art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (jedn. tekst Dz.U. z 2012 r., poz. 1112 ze zm., dalej: „u.p.u.n.”), było wygaśnięcie hipoteki, co doprowadziło do wykreślenia jej wpisu z księgi wieczystej [...] (macierzystej), a zatem nie było podstaw do wpisania jej do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych, powstałych w następstwie przekształcenia wskazanego w art. 17<sup>18</sup> u.p.u.n.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wierzyciela M. podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji dotyczące wygaśnięcia hipoteki i niemożności wpisania jej do księgi wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego własnościowego prawa do lokalu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 76 ust. 1 i art. 92 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 u.p.u.n., art. 535 k.c. i 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> k.p.c. w związku z art. 76 ust. 1 u.k.w.h., podtrzymując argumentację zamieszczoną w apelacji. Domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i postanowienia Sądu pierwszej instancji oraz przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylecia obu postanowień i dokonania ich zmiany przez wpisanie na jego rzecz hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w wysokości 27 958 907,50 zł do księgi wieczystej [...].

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postępowaniu wieczystoksięgowym zasadą jest, stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., dokonywanie wpisu jedynie na wniosek i w jego granicach. Zakres kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis, zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., obejmuje badanie jedynie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Oznacza to, że wyłączone jest zarówno badanie przez sąd innych dokumentów, niż dołączone do wniosku, jak i okoliczności, które nie wynikają z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby stanowić podstawę wpisu. Niedopuszczalne jest również prowadzenie postępowania dowodowego, zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu, która nie wynika z przedstawionych dokumentów. Sąd jest związany stanem rzeczy istniejącym w dacie złożenia wniosku oraz kolejnością jego wpływu (por. uchwałę

składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2010 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84). Zakres rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy obejmuje kontrolę prawidłowości orzeczenia sądu pierwszej instancji, dokonywaną na podstawie wniosku, dołączonych dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

Nie miały znaczenia dla oceny wniosku rozważania Sądu Okręgowego i ocena skutków umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. dla bytu hipoteki. Wnioskodawcę obciążał obowiązek wykazania, że w dacie złożenia wniosku o wpis hipoteki była ona wpisana w księdze wieczystej nieruchomości macierzystej oraz w księdze prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5.10, przekształconej w księgę wieczystą dla odrębnej własności tego lokalu, którego dotyczył wniosek (por. postanowienia z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 530/13, II CSK 531/13, niepubl.). Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna została wykreślona z księgi wieczystej nr [...] w dniu 18 maja 2012 r. Wpis jej wykreślenia nie utracił mocy na skutek wniesienia na niego skargi, stosownie do art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c., a postanowienia Sądu Rejonowego i Sądu Okręgowego utrzymywały go w mocy. Uchylenie przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r. postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 20 sierpnia 2012 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania nie pozbawiło wpisu skuteczności, a niezależnie od tego, dokonane zostało po wydaniu zaskarżonego postanowienia; nie mogło zatem być brane pod uwagę przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej w niniejszej sprawie. Wnioskodawca nie wykazał, że w dniu złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej do księgi wieczystej [...] istniał wpis tej hipoteki w księdze wieczystej [...].

Z tych przyczyn zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 626<sup>8</sup> k.p.c. w związku z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. należało uznać za bezzasadny. Nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu zarzuty naruszenia art. 76 ust. 1 i art. 94 u.k.w.h., art. 317 ust. 2 u.p.u.n., art. 535 k.c. i art. 17<sup>18</sup> u.s.m.; art. 1 u.s.m., art. 311 u.p.u.n. i art. 55<sup>1</sup> k.c., ponieważ dotyczą one wpisów ujawnionych w księdze wieczystej obejmującej nieruchomość macierzystą w następstwie zawarcia umowy w dniu 13 kwietnia 2012 r., co nie jest objęte zakresem rozpoznania skargi kasacyjnej w rozpoznawanej sprawie. Na nietrafność rozważań Sądu Okręgowego dotyczących zbycia w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni

mieszkaniowej podmiotowi niebędącemu spółdzielnią mieszkaniową, obejmującego udziały we własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, wszystkie obciążone spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali i wpływu tej czynności na byt hipoteki obciążającej nieruchomość, wskazują orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawach II CSK 349/13, II CSK 352/13, II CSK 353/13, II CSK 361/13 i 26 czerwca 2014 r., II CSK 535/14 (niepublikowane), nie ma to jednak znaczenia dla oceny skargi kasacyjnej i wyniku rozstrzygnięcia.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398<sup>14</sup> w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz wniosek uczestnika o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, ponieważ nie zawierał on okoliczności wskazujących na odstąpienie od zasady orzekania o tych kosztach, przewidzianej w art. 520 § 1 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.