

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Sadowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

SSN Tomasz Demendecki

SSN Janusz Niczyporuk

SSN Maria Szczepaniec

Katarzyna Monika Borkowska (ławnik Sądu Najwyższego)

Jarosław Wołodkiewicz (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku [...] Bank [...] S.A. z siedzibą w W.

z udziałem M. [...] w likwidacji z siedzibą w R. i R. P.

o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł z księgi wieczystej [...] [macierzystej] oraz z 77 ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych [lokalowych], w tym z księgi wieczystej [...], po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 5 kwietnia 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...]

**1. uchyla w części zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. akt VII Ca [...], tj. w punkcie 1 i umarza postępowanie;**

**2. znosi wzajemnie koszty procesu w postępowaniu przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 18 lutego 2021 r. zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., VII Ca (...), zmieniające postanowienie Sądu Rejonowego z K. z dnia 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. (...) poprzez uchylenie wpisu (wykreślenia) referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r. i oddalenie wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej nr (...) nieruchomości lokalowej R. i R. P..

Z akt sprawy wynika, że w dniu 12 października 2001 r. założona została księga wieczysta nr (...) dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr 708. Postanowieniem z 28 lutego 2006 r., sygn. akt I C (...) Sąd Rejonowy w K. przysądził własność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr 708 na rzecz R. P. i R. P. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, którzy dokonali zapłaty pełnej ceny za lokal.

W dniu 14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w K. ogłosił upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. Ogłoszenie upadłości zostało ujawnione w dziale II księgi wieczystej (...) w dniu 20 stycznia 2009 r. Orzeczenie o upadłości z możliwością zawarcia układu zostało następnie zmienione postanowieniem z dnia 6 lutego 2009 r. na upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, co zostało wpisane w dziale III KW nr (...) w dniu 17 marca 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 grudnia 2012 r., w związku z zakończeniem postępowania upadłościowego. W toku tego postępowania, w dniu 16 grudnia 2008 r. została zawarta umowa ugody, na mocy której hipoteka w kwocie 27 958 907,50 zł przeszła z K. S.A. na M. z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M.). W dniu 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w K. na wniosek M. wykreślił K. S.A. jako wierzyciela hipotecznego i wpisał ww. spółkę jako wierzycielkę hipoteki we wskazanej wyżej kwocie.

W dniu 29 września 2009 r. między Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. oraz R. P. i R. P. została zawarta notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nr 708 i przeniesienia jego własności w trybie art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001, nr 4, poz. 27; dalej: u.s.m.) w zw. z art. 54<sup>1</sup> u.s.m., na skutek czego R. P. i R. P. stali się właścicielami lokalu użytkowego nr 708 wraz z udziałem do 2

711/1 000 000 we współwłasności oraz wspólnych części budynku i jego urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz gruntu (nr ewid. 124/3, KW nr (...)). W § 1 aktu notarialnego wskazano, że R. P. i R. P. nie są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K.. W chwili nabywania lokalu księga wieczysta nieruchomości była wolna od obciążeń, w szczególności od wpisu hipoteki kaucyjnej na rzecz K. S.A. Syndyk oświadczyła, że wkład budowlany na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu apartamentowego nr 708 został w całości wpłacony i rozliczony, a przypadająca na lokal spłata zobowiązań związanych z budową, w tym wartość gruntu oraz wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni zostały uiszczone i z tego tytułu strony aktu notarialnego z 29 września 2009 r., nie mają wobec siebie żadnych roszczeń.

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K., w dniu 14 października 2009 r., zgodnie z wnioskiem wykreślił wpisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i jednocześnie wpisał własność wyodrębnionego lokalu na rzecz R. P. i R. P. jako właścicieli lokalu na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej. Powyższy wpis został zaskarżony przez wierzyciela hipotecznego M., który zażądał wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na swoją rzecz w kwocie 27 958 907,50 zł, a która współobciążałaby nieruchomość lokalową nr 708 i nieruchomość macierzystą opisaną w księdze wieczystej (...), od której ta nieruchomość lokalowa została odłączona. Na mocy postanowienia z dnia 31 grudnia 2009 r., Dz. Kw. nr (...) Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz M.. Na mocy postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt VII Ca (...) Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację M.. Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 363/10 Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej M., uchylił powyższe postanowienie Sądu Okręgowego w K. oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w K. i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy wskazał, że przywołany przez Sąd Okręgowy przepis art. 44 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. znajduje zastosowanie do hipoteki istniejącej w chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w dniu 24 kwietnia 2001 r., tymczasem wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej nastąpił 11 września 2002 r. W ocenie

Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy nietrafnie wypowiedział się co do zastosowania przepisu art. 44 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. W ocenie Sądu Najwyższego zarówno ww. przepis jak i art. 44 ust. 1 u.s.m. wyraźnie uzależniają skutek w postaci wyłączenia powstania hipoteki od tego, aby hipoteka ta na nieruchomości spółdzielczej (macierzystej) istniała „w dniu wejścia w życie ustawy”. W tej sytuacji dalsze rozważania Sądu co do pozostałych przesłanek zastosowania tego przepisu Sąd Najwyższy uznał za bezprzedmiotowe, stwierdził natomiast zasadność zastosowania w sprawie art. 76 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2001, Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: u.k.w.h.). Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, po ponownym rozpoznaniu wniosku wierzyciela upadłej spółdzielni, w dniu 23 maja 2011 r., Dz. Kw. 4096/11, na podstawie art. 76 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h., dokonał wpisu hipoteki w kwocie 27 958 907,50 zł do księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nr (...), prowadzonej dla lokalu nr 708. Postanowieniem z 22 sierpnia 2011 r., sygn. akt VII Ca (...) Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację R. P. i R. P. od powyższego postanowienia. Postanowieniem z dnia 18 października 2012 r., II CSK 64/12 Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną R. P. i R. P.. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że nie ulega wątpliwości, że skarżący nabyli przedmiotową nieruchomość w drodze licytacji komorniczej, a nabyte spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie było obciążone hipoteką przymusową łączną kaucyjną. Hipoteka ta obciążała nieruchomość macierzystą (KW nr (...)), która nie była przedmiotem egzekucji. W ocenie Sądu Najwyższego w tej sytuacji z przysądzeniem własnościowego prawa do lokalu nie można wiązać skutków określonych w art. 1000 § 1 k.p.c., bo przepis ten dotyczy wygaśnięcia tych praw, które ciążyły na zbywanej nieruchomości. W konsekwencji Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że w sprawie ma zastosowanie art. 76 u.k.w.h.

W dniu 13 kwietnia 2012 r. doszło do sprzedaży majątku upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. na rzecz B. S.A., a zawarte w umowie sprzedaży uregulowania bezpośrednio wpłynęły na losy hipoteki przymusowej łącznej w księdze macierzystej oraz poszczególnych księgach lokalowych. Przedmiotem umowy sprzedaży był m.in. udział upadłej spółdzielni do 337 642/1 000 000 części we własności nieruchomości zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi KW nr (...) oraz udział 39/64 części we własności nieruchomości przy ul. P. w K.

opisanej w KW nr (...) (garaż wielostanowiskowy). W akcie notarialnym wskazano, że w budynku wyodrębniono 179 lokali, natomiast 77 lokali nie zostało wyodrębnionych i na tych niewyodrębnionych lokalach, spełniających wymogi samodzielnych lokali (art. 2 ust. 1 u.s.m.) upadła spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Nieruchomość była obciążona hipoteką przymusową łączną kaucyjną, która zgodnie z umową miała zostać wykreślona z działu IV księgi wieczystej nieruchomości macierzystej oraz działu IV ksiąg wieczystych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, w tym w KW nr (...).

W dniu 18 maja 2012 r. zgodnie z wnioskiem przedmiotowa hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej macierzystej oraz ksiąg współobciążonych. Wpis ten (wykreślenie hipoteki) został zaskarżony przez uczestnika M. zarówno co do księgi macierzystej, jak i księgi lokalowej. Wpis w księdze macierzystej został utrzymany w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. (...)), natomiast wpis w księdze lokalowej został utrzymany na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. (...).

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., sygn. akt VII Ca (...) oddalił apelację M. od postanowienia sądu I instancji w przedmiocie wpisu hipoteki do macierzystej księgi wieczystej. Postanowieniem z 27 lutego 2014 r., sygn. akt II CSK 351/13 Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej M. od powyższego orzeczenia, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 9 października 2014 r., sygn. akt VII Ca (...) zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. (...) poprzez uchylenie wpisu (wykreślenie) referendarza sądowego dnia 18 maja 2012 r. i oddalenie wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej nr (...), tj. nieruchomości lokalowej nr 708. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 19 maja 2018 r., II CSK 735/15 odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej R. P. i R. P..

W dniu 7 lipca 2015 r. między M. jako sprzedającym a M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (dalej: M.) jako kupującym, została zawarta umowa sprzedaży wierzytelności na kwotę 27 958 907,50 zł wraz z przynależnymi do niej prawami, w tym zabezpieczeniami w postaci hipoteki przymusowej łącznej na

nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (macierzystej) oraz na wyodrębnionych z niej nieruchomościach lokalowych (w umowie wskazano szereg ksiąg wieczystych lokalowych). 17 sierpnia 2015 r. spółka M. została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M. do księgi wieczystej macierzystej.

Następnie na postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. (...) skargę nadzwyczajną wniósł Prokurator Generalny. Postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 uchylił ww. postanowienie Sądu Rejonowego w K. i wykreślił wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz M. (pierwotnie M., obecnie M. w likwidacji z siedzibą w R.. Liechtenstein, dalej: M., M. lub uczestnik) oraz przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej (...) i księgach współobciążonych.

Prokurator Generalny (dalej: Skarżący) na podstawie art. 89 § 1, 2 i 3 w zw. z art. 115 § 1 i 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 154, dalej: u.SN), z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 9 października 2014 r., sygn. akt VII Ca (...) i oddalenie wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej (...) nieruchomości lokalowej R. i R. P..

Skarżący podniósł, że w wyniku wydania powyższego orzeczenia doszło do naruszenia zasad: legalizmu, praworządności i sprawiedliwości proceduralnej, prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw wynikających z art. 2, 7, 21, 32, 45 ust. 1 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 486 ze zm.; dalej: Konstytucja), wskutek czego uprawniony pierwotnie z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mimo, że powinien korzystać z ochrony ustanowionej przez ustawodawcę i nabyć z mocy prawa prawo własności lokalu bez obciążenia hipoteką, nabył prawo własności lokalowej, w której księdze wieczystej ujawniono hipotekę zabezpieczającą roszczenia za jakie nie ponosi odpowiedzialności, do powstania której w jakikolwiek sposób się nie przyczynił, ani nie wyraził na nią zgody.

Skarżący zarzucił:

1) naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji, a mianowicie:

- zasady prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw, wyrażonej w art. 64 ust. 1, 2, 3 i art. 21 Konstytucji przez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu hipoteki łącznej, na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr (...), co do której prawo własności zostało nabyte na podstawie art. 17<sup>14</sup> u.m.s., a przez to pozbawienie uprawnionych pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej, wolnego od obciążeń hipotecznych, ochrony przysługującego im prawa własności, służącego zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych;

- zasady zaufania do państwa i jego organów oraz zasady bezpieczeństwa prawnego i sprawiedliwości społecznej, w tym ochrony praw słusznie nabytych, wynikającej z art. 2 Konstytucji oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji – poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze wieczystej lokalowej nr (...), hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania po stronie właścicieli lokalu objętego wskazaną wyżej księgą wieczystą, odpowiedzialności wobec wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” za jej zobowiązania, pomimo że właścicielom tym przysługiwało uprzednio wolne od obciążeń hipotecznych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które nabyli pierwotnie w toku postępowania egzekucyjnego po zapłaceniu ceny sprzedaży, nie będąc członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” i nie mając wpływu na jej zobowiązania i które następnie w oparciu o przepis art. 17<sup>14</sup> u.s.m. nadal jako wolne od obciążeń zostało przekształcone w odrębną własność;

- zasady legalizmu określonej w art. 7 Konstytucji zobowiązującej organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa oraz prawa do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy określonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji poprzez błędną wykładnię przepisów art. 24<sup>1</sup> ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 i art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu 708, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem jego własności na podstawie art. 17<sup>14</sup>

u.s.m. pomimo tego, że wskazana hipoteka przed przekształceniem nie obciążała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

II. naruszenie w sposób rażący prawa, tj.

- przepisów art. 24<sup>1</sup> ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 i art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i doprowadzenie przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 9 października 2014 r., sygn. VII Ca (...), do uwzględnienia apelacji spółki M. i oddalenia wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w księdze lokalowej (...), w sytuacji, gdy z uwagi na instytucję pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 708, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr (...), co wykluczało powstanie hipoteki łącznej na nieruchomości lokalowej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.h.w. i w konsekwencji dokonanie jej wpisu we wskazanej księdze, po ustanowieniu – w oparciu o przepis art. 17<sup>14</sup> u.s.m. odrębnej własności i jej przeniesienia na rzecz R. P. i R. P., a zatem nowo powstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;

- art. 94 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że hipoteka przymusowa łączna kaucyjna istnieje nadal, w sytuacji wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na skutek likwidacji dłużnika (upadłej spółdzielni) wobec zakończenia postępowania upadłościowego i wykreślenie go z Krajowego Rejestru Sądowego.

Skarżący na zasadzie art. 91 § 1 u.SN wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 9 października 2014 r., sygn. akt VII Ca (...), oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

R. P. w całości poparł stanowisko Prokuratora Generalnego przedstawione w skardze nadzwyczajnej oraz wniósł o uwzględnienie skargi nadzwyczajnej w całości.

B. S.A. wniósł o oddalenie skargi nadzwyczajnej w całości oraz zasądzenie od skarżącego oraz uczestnika postępowania R. P. solidarnie na rzecz M. kosztów

procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu skargowym, według norm, przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu, w związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 i podniesionymi w uzasadnieniu do tego postanowienia argumentami, należało uchylić postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., VII Ca 535/14 jako nieodpowiadające prawu.

Stosownie do art. 91 § 1 u.SN w przypadku uwzględnienia skargi nadzwyczajnej, Sąd Najwyższy uchyla zaskarżone orzeczenie w całości lub w części i stosownie do wyników postępowania orzeka co do istoty sprawy albo przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania właściwemu sądowi, w razie potrzeby uchylając także orzeczenie sądu pierwszej instancji, albo umarza postępowanie. Sąd Najwyższy oddala skargę nadzwyczajną, jeżeli stwierdzi brak podstawy do uchylenia zaskarżonego orzeczenia.

W rozpoznawanej sprawie Prokurator Generalny zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., VII Ca (...) zmieniające postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. (...), tj. uchylające wpis (wykreślenie) referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r. i oddalające wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej (...) nieruchomości lokalowej R. i R. P..

W tym miejscu Sąd Najwyższy zwraca uwagę na popełnione kolejno przez Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy jak i skarżącego błąd, co do ustaleń stanu faktycznego dotyczącego zakresu wniosku wieczystoksięgowego wynikającego z ww. umowy sprzedaży (k. 5 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia oraz s. 16 skargi PG). Z tego też względu, aby właściwie zrekonstruować stan faktyczny, Sąd Najwyższy z urzędu zarządził dołączenie do akt rozpoznawanej sprawy kopi ww. aktu notarialnego znajdującego się w aktach sprawy I NSNc 151/20.

Wnioski z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 dotyczące losów hipoteki uprzednio ustanowionej

na nieruchomości macierzystej w przypadku sprzedaży upadłościowej i wyodrębnienia nieruchomości w wyniku przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu znajdują w pełni zastosowanie w niniejszej sprawie.

Na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, wykreślono wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz M. do księgi macierzystej (...) oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu technicznego dokonania tego wpisu zarówno w księdze macierzystej jak i w księgach współobciążonych.

Sąd Najwyższy w powołanym postanowieniu ustalił, że hipoteka kaucyjna przymusowa łączna wygasła z chwilą dokonania sprzedaży upadłościowej likwidacyjnej zawartej w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A [...], tj. 13 kwietnia 2012 r. i powinna pozostać wykreślona w pełni zgodnie z wnioskiem sformułowanym w tym akcie notarialnym.

Hipoteka ta nie mogła także obciążyć lokali wyodrębnionych z zasobów spółdzielni, których własność została przeniesiona na rzecz osoby, której dotychczas przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu w celu zrealizowania roszczenia przewidzianego w art. 17<sup>14</sup> u.s.m. w zw. z art. 86 u.p.u.n. i art. 54<sup>1</sup> u.s.m., a co nastąpiło przed sprzedażą upadłościową przedsiębiorstwa (a już po wpisie hipoteki do działu IV. księgi macierzystej).

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu postanowienia 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, że powyższe nie oznacza, że hipoteka łączna obciążająca nieruchomość lokalową wyodrębnioną uprzednio z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej nie wygasa w stosunku do tej nieruchomości lokalowej wskutek zawarcia przez syndyka w postępowaniu upadłościowym umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni obejmującego sprzedaż współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, z której ta nieruchomość lokalowa została uprzednio wyodrębniona. Taka interpretacja oznaczałaby bowiem wyłącznie negatywne i niczym nieuzasadnione skutki skorzystania przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z przysługującego jej uprawnienia wynikającego z art. 17<sup>14</sup> u.s.m. Wiodłoby to do sytuacji skrajnie niesprawiedliwej, gdy w przypadku tej samej hipoteki obciążającej księgę

macierzystą i jej wygaśnięcia wskutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, obciążałaby ona nadal wyodrębnione z księgi tej nieruchomości należące do osób, które z własnej inicjatywy, wyłącznie wskutek realizacji przysługującego im prawa podmiotowego, przekształciły przysługujące im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo własności nieruchomości (ponosząc jeszcze przy tym koszty spłat, o których mowa w tym przepisie – w tym spłat przypadających na ten lokal odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami), podczas gdy nie pojawia się w księgach wieczystych lokali wyodrębnionych wskutek przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu wskutek sprzedaży upadłościowej zgodnie z art. 17<sup>18</sup> u.s.m. Tym samym, Sąd Najwyższy w niniejszym składzie wyraża stanowisko, iż art. 317 i 313 u.p.u.n. tak jak stosowane są w przypadku hipoteki w sytuacji faktycznej objętej zakresem zastosowania art. 17<sup>18</sup> u.s.m., tak analogicznie powinny być zastosowane również do sytuacji uprzedniego przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w efekcie skorzystania przez uprawnionego z art. 17<sup>14</sup> u.s.m.

Podkreślić należy także, że w efekcie umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A [...] doszło do sprzedaży całego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c. prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „P.” w K. w upadłości likwidacyjnej, w ten sposób doprowadzono do likwidacji masy upadłości i utraty bytu prawnego dłużnika. Tym samym doszło do wygaśnięcia wierzytelności, zaś stosownie do art. 94 u.k.w.h. wiedzie to do wygaśnięcia hipoteki dotychczas wierzytelność tę zabezpieczającą.

Nadto Sąd Najwyższy w postanowieniu z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 zauważył, że zastosowanie art. 76 u.k.w.h. do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości lokalowej jest z punktu widzenia litery tego przepisu wątpliwe. Podział nieruchomości nie wynika bowiem z prawa własności (wyodrębnienia lokalu z nieruchomości) lecz jest skutkiem wynikającego z art. 17<sup>14</sup> u.s.m. roszczenia, którego podstawą jest ograniczone prawo rzeczowe obciążające nieruchomość. Przepis ten nie ma z pewnością zastosowania do podziału *ex lege*, jak ma to miejsce w sytuacji,

o której mowa w art. 17<sup>18</sup> u.s.m. Jeżeli podstawa czynności nie leży w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, podział nie może być kwalifikowany jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Biorąc to pod uwagę hipoteka w działach IV ksiąg wieczystych lokali (przekształconych już po jej wpisie w księdze macierzystej) ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie uprawnienia wynikającego z art. 17<sup>14</sup> u.s.m. nie powinna w ogóle obciążać tych ksiąg. Z pewnością wskazuje to natomiast także na zasadność wykreślenia jej wpisów w tych księgach wraz z wykreśleniem z księgi macierzystej i z ksiąg prowadzonych dla nieruchomości lokalowych przekształconych z ograniczonego prawa rzeczowego w efekcie zastosowania art. 17<sup>18</sup> u.s.m.

Wskutek zastosowania niekorzystnych z punktu widzenia wnioskodawcy rezultatów wykładni przepisów materialnoprawnych, w oczywisty sposób doszło również do pozbawienia go właściwej ochrony sądowej, w tym prawa do sprawiedliwego rozpoznania sprawy w prawidłowy i rzetelny sposób (art. 45 Konstytucji RP).

Wskutek nieuprawnionego obciążenia nieruchomości wnioskodawcy hipoteką przymusową nastąpiło również nieuzasadnione wkroczenie w prawo własności przysługujące jemu, a w dalszej kolejności również pierwotnie uprawnionym ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Naruszona została tym samym także pewna sfera autonomii w zakresie korzystania przez wnioskodawcę z przysługującego mu prawa własności. Sąd Najwyższy nie ma w tym przypadku wątpliwości, że ingerencja sądu wieczystoksięgowego w naturę przysługującego wnioskodawcy prawa własności nieruchomości nabytej *ex lege* w wyniku sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, miała charakter bezprawny. Ta nieuprawniona ingerencja pozbawiła wnioskodawcę gwarantowanej mu na gruncie art. 64 Konstytucji RP ochrony prawa własności.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni podzielając i przyjmując za własne wnioski wynikające z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, na podstawie art. 91 § 1 u.SN

uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., VII Ca [...] na mocy którego utrzymany został wpis hipoteki w księdze wieczystej (...). Wobec treści postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, w niniejszym postępowaniu nie miało sensu jedynie uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia. Zasadne było tym samym, w zaistniałym stanie faktycznym, przekroczenie przez skład orzekający zakresu zaskarżenia i umorzenie postępowania w sprawie z wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, jako bezprzedmiotowego. Postępowanie przed Sądem Rejonowym skutkujące postanowieniem z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...]) zostało bowiem zainicjowane skargą M. na czynność referendarza w postaci wpisu (wykreślenia) hipoteki. Wpis hipoteki jednak już nie istnieje, tym samym skarga na czynność referendarza postulująca jego wykreślenie stała się w całości bezzasadna. Dla zachowania „porządku procesowego” sąd umorzył postępowanie wieczystoksięgowe w sprawie wywołanej złożeniem skargi na czynność referendarza na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., albowiem wydanie orzeczenia w przedmiocie złożonej skargi, w sytuacji uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego w K., stało się zbędne.

Jednocześnie, na podstawie art. 398<sup>18</sup> k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.