

POSTANOWIENIE

Dnia 20 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Wiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Tomasz Demendecki

Mariusz Grzegorz Wilczyński (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku M.[...] w likwidacji w R., Liechtenstein,
z udziałem M. M. i X. M.
o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł do księgi
wieczystej [...]5/4,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw
Publicznych w dniu 20 kwietnia 2022 r.
skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia
Sądu Okręgowego w K. z 13 lipca 2017 r., sygn. VII Ca [...]

**1. uchyla postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 13 lipca
2017 r., VII Ca [...] i postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 6
marca 2017 r., Dz. Kw [...]0/1[...] oraz umarza postępowanie
wywołane skargą nadzwyczajną;**

**2. znosi wzajemnie koszty postępowania wywołanego skargą
nadzwyczajną.**

UZASADNIENIE

W dniu 23 października 1997 r. nieruchomość położoną w K. przy ul. [...],
dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą [...]7, nabyła Spółdzielnia
Mieszkaniowa „A” w S. W 2002 r. spółdzielnia ta zmieniła nazwę na Spółdzielnia
Mieszkaniowa „P” w K.. [...] Bank S.A. [...] Oddział w S. 16 lipca 2002 r. wniósł o
wpis hipoteki przymusowej do wysokości 40.000.000 zł na podstawie nakazu

zapłaty z 14 listopada 2001 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w S., sygn. akt VIII GNc [...]. Na skutek skargi na wpis referendarza Sąd Rejonowy w K. zmienił kwotę hipoteki na 27.958.907,50 zł, oddalając wniosek w pozostałym zakresie. Apelacja Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” i następnie skarga kasacyjna zostały oddalone.

W dniu 16 grudnia 2008 r. została zawarta umowa ugody, na mocy której hipoteka przeszła z [...] Banku S.A. na M.[X.] z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M.[X.]). W związku z powyższym, 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w K. na wniosek M.[X.] wykreślił [...] Bank S.A. jako wierzyciela hipotecznego i wpisał powyższą spółkę jako wierzycielkę hipoteki na kwotę 27.958.907,50 zł.

Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości i Bank [...] S.A. w W. zawarli 13 kwietnia 2012 r. notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. W skład przedmiotu sprzedaży wszedł m.in. udział upadłej spółdzielni do 337.642/1.000.000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej księgą wieczystą [...]6/7 oraz udział w nieruchomości lokalowej opisanej w księdze wieczystej [...]7/8.

Udział upadłej Spółdzielni był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do 77 lokali, przysługujących osobom fizycznym oraz do 39 lokali przysługujących Bankowi [...] S.A. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wówczas wyodrębnionych ciążyła hipoteka przymusowa kaucyjna łączna na rzecz M[X.] w wysokości 27.958.907,50 zł.

W dacie nabycia powyższego przedsiębiorstwa X. M. oraz Y. M. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr [...] w częściach równych. W dniu 18 listopada 2013 r. X. M. darował swojej córce M. M. udział wynoszący 1/2 części tego lokalu, do którego prawo własności nabył z mocy prawa w dniu 13 kwietnia 2012 r. (art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208, dalej: u.s.m.).

W dniu 7 lipca 2015 r. między M[X.] jako sprzedającym oraz 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 [...]6/7 (macierzystej) oraz na wyodrębnionych z niej nieruchomościach lokalowych. Spółka M. [...] została wpisana 17 sierpnia 2015 r. jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M. [X.] do księgi wieczystej macierzystej i do szeregu ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych.

Na podstawie wniosku z 22 listopada 2013 r., Dz. Kw nr [...]4/1[...], zawartego w umowie darowizny z 18 listopada 2013 r., Rep. A nr [...]2/[...], Sąd Rejonowy w K. w dniu 18 grudnia 2013 r. odłączył z księgi wieczystej Kw nr [...]6/7, lokal nr [...], położony w K. przy ul. P. nr [...] oraz założył dla tego lokalu nową księgę wieczystą Kw nr [...]5/4 i jednocześnie wpisał własność na rzecz X. M. oraz M. M. (dalej: wnioskodawcy) w udziałach po 1/2 części każdy.

W dniu 24 czerwca 2016 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek M.[...] o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na kwotę 27.958.907,50 zł w dziale IV księgi wieczystej Kw nr [...]5/4. Swoje żądanie M. [...] uzasadnił tym, że w związku z przekształceniem z mocy prawa, na podstawie umowy zawartej przez syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w upadłości z Bankiem [...] S.A. w dniu 13 kwietnia 2012 r., spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] w odrębną własność nieruchomości lokalowej, położonej w nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej Kw nr [...]6/7, obciążonej przedmiotową hipoteką, hipoteka ta zgodnie z prawem obciążyła także lokal nr [...] w chwili jego wyodrębnienia w dniu 13 kwietnia 2012 r.

Referendarz sądowy w dniu 19 października 2016 r., na podstawie art. 76 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2204, dalej: u.k.w.h), w dziale IV wskazanej księgi dokonał wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na kwotę 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...], współobciążającej nieruchomość macierzystą i kilkadziesiąt nieruchomości lokalowych.

Wnioskodawcy wnieśli skargę na powyższą czynność referendarza sądowego. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 6 marca 2017 r., Dz. Kw [...]0/1[...], utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Wnioskodawcy wnieśli apelację od powyższego orzeczenia.

Postanowieniem z 13 lipca 2017 r., VII Ca [...], Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawców, uznając ją za bezzasadną. W uzasadnieniu wskazano, że w momencie sprzedaży przez syndyka przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni w dniu 13 kwietnia 2012 r. spółdzielcze prawo do lokalu nr [...] uległo przekształceniu w prawo własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem we współwłasności lokalu – garażu wielostanowiskowego. Z chwilą odłączenia z mocy prawa od nieruchomości macierzystej powyższego lokalu, wskazana nieruchomość lokalowa została obciążona hipoteką łączną razem z nieruchomością macierzystą. Przekształcenie w oparciu o przepis art. 17¹⁸ u.s.m. własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, którego podstawa nie wynika z ustawy o postępowaniu upadłościowym, nie stanowi bowiem zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni i nie może być utożsamiane ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym. Sąd Okręgowy w K. zaznaczył ponadto, że następstwem podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, wskutek ustanowienia odrębnej własności przynajmniej jednego lokalu, jest co do zasady powstanie hipoteki łącznej, chyba że skutek ten został wyłączony z mocy przepisów szczególnych. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a hipoteka obciążająca to prawo staje się hipoteką na nieruchomości. Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, obciążająca nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża zatem prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Wnioskodawcy wnieśli skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia. Sąd Najwyższy postanowieniem z 20 marca 2018 r., II CSK 691/17, odmówił przyjęcia jej do rozpoznania.

Prokurator Generalny pismem z 26 maja 2020 r. wniósł skargę nadzwyczajną od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 13 lipca 2017 r., VII Ca [...], oddalającego apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 6 marca 2017 r., Dz. Kw [...]0/1[...], w sprawie o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł w dziale IV księgi

wieczystej nr [...]5/4. Autor skargi nadzwyczajnej zaskarżył powyższe orzeczenie w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 486 ze zm.), a mianowicie prawa do równej dla wszystkich ochrony prawnej prawa do własności i innych praw majątkowych, wyrażonej w art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu hipoteki łącznej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej, co do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., a przez to pozbawienia uprawnionych pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej ochrony ich prawa majątkowego wynikającego z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.

2. naruszenie w sposób rażący prawa materialnego, tj. art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. oraz art. 76 ust. 1 u.k.w.h., przez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji przez niezasadne zastosowanie w niniejszej sprawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i przyjęcie, że w wyniku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni obejmującego również budynek spółdzielczy, na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią, obciążająca budynek hipoteka obciąża również, na zasadzie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., prawa odrębne własności lokali, które powstały z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., co miało istotny wpływ na treść orzeczenia, bowiem Sąd oddalił apelację uczestników i w efekcie doszło do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej obciążającej uprzednio budynek spółdzielczy w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej uczestników, co do której prawo odrębnej własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., podczas, gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisów i ustalenie braku podstaw do stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. skutkować winna uchYLENIEM orzeczenia Sądu I instancji, który utrzymywał w mocy błędny wpis referendarza o hipotece łącznej.

Na podstawie powyższych zarzutów Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 13 lipca 2017 r., VII Ca [...], oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach, w tym kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Sąd Najwyższy postanowieniem z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, w sprawie ze skargi nadzwyczajnej o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł z księgi wieczystej [...]6/7 [macierzystej] oraz z 13 ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych współobciążonych, uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw [...]6/1[...], wykreślił wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł wpisanej na rzecz M. [...] oraz przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w K. celem dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej [...]6/7 i księgach współobciążonych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Biorąc pod uwagę treść wskazanego powyżej postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, w przedmiotowej sprawie należało uchylić postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 13 lipca 2017 r., VII Ca [...], oraz postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 6 marca 2017 r., Dz. Kw [...]0/1[...], jak również umorzyć postępowanie wywołane niniejszą skargą nadzwyczajną.

Zgodnie z przepisem art. 91 § 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1904, dalej: 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 skardze nadzwyczajnej inicjującej niniejsze postępowanie Prokurator Generalny zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 13 lipca 2017 r., sygn. akt VII Ca [...], oddalające apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 6 marca 2017 r., Dz. Kw [...]0/1[...]. Wskazane postanowienie sądu pierwszej instancji utrzymywało natomiast w mocy orzeczenie referendarza sądowego z 19 października 2016 r w przedmiocie wpisu do księgi wieczystej [...]5/4 prowadzonej dla lokalu nr [...], hipoteki przymusowej

łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...]. Księga wieczysta [...]5/4 stanowiła księgę współobciążoną w stosunku do księgi macierzystej [...]6/7.

Postanowieniem z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, Sąd Najwyższy nakazał wykreślić wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł wpisanej na rzecz M. [...] do księgi macierzystej [...]6/7, jak również przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania właściwego wpisu zarówno w księdze macierzystej oraz w księgach współobciążonych. W powołanym postanowieniu Sąd Najwyższy wskazał, że hipoteka kaucyjna przymusowa łączna wygaśa z chwilą dokonania sprzedaży upadłościowej likwidacyjnej zawartej w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A [...]3/[...], tj. 13 kwietnia 2012 r. i powinna pozostać wykreślona w pełni zgodnie z wnioskiem sformułowanym w tym akcie notarialnym. Co za tym idzie – hipoteka ta nie mogła obciążyć również nieruchomości, które powstały na skutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym stanowi art. 17¹⁸ u.s.m. Z tego też powodu zobowiązano Sąd Rejonowy w K. do wykreślenia tej hipoteki z księgi macierzystej oraz wszystkich ksiąg współobciążonych. Biorąc pod uwagę treść wpisu referendarza sądowego z 19 października 2016 r., konsekwencje te dotyczyły również lokalu nr [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...]5/4.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie przychylił się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w przytoczonym wyżej postanowieniu, zgodnie z którym, jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, wówczas spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* we własność lokalu na mocy art. 17¹⁸ u.s.m., które to zdarzenie prawne nie może być kwalifikowane jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Oznacza to, że pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabywa odrębną własność lokalu bez obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej (tak również np. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2022 r., I NSNc 527/21).

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]5/4, którego dotyczy rozpoznawana niniejsza skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego, został już wykreślony na mocy postanowienia Sądu

Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21. Z tego względu, na podstawie art. 91 § 1 u.SN Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 13 lipca 2017 r., VII Ca [...]i postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 6 marca 2017 r., Dz. Kw [...]0/1[...], na mocy których przed 16 lutego 2022 r. uwidocznił się wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]5/4. W związku z powyższym postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną jako bezprzedmiotowe, należało umorzyć.

Jednocześnie, na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.

a.s.