

POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Demendecki (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Dobrowolski

Stanisław Michał Lesień (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku M. w likwidacji z siedzibą w R.

z udziałem S. sp. z o.o. z siedzibą w T.

o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 16 listopada 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 19 października 2016 r., Dz.Kw. 5809/16:

- 1. umarza postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną;**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Notarialną umową przeniesienia własności z 30 stycznia 1997 r. P. S.A. w S.(dalej: P.) nabyło działkę budowlaną niezabudowaną, położoną w K. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o nr [...]. W dniu 23 października 1997 r. nieruchomości tę od P. nabyła Spółdzielnia Mieszkaniowa w S..

W dniu 17 listopada 2000 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przydzieliła S. sp. z o.o. z siedzibą w T. lokal niemieszkalny nr [...] na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa

do lokalu nie została wówczas założona.

W dniu 16 lipca 2002 r. Bank S.A. [...] Oddział w S. wniósł o wpis w księdze wieczystej [...] hipoteki przymusowej do wysokości 40 000 000,00 zł, na podstawie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Szczecinie z 14 listopada 2001 r., VIII GNc 1297/01. Po wywiedzeniu przez Spółdzielnię skargi na wpis referendarza Sąd Rejonowy w Kołobrzegu uchylił go w części przez wpisanie w miejsce kwoty 40 000 000,00 zł – kwoty 27 958 907,50 zł. Apelacja Spółdzielni Mieszkaniowej¹ została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Koszalinie z 8 kwietnia 2003 r., VII Ca 149/03. Postanowieniem Sądu Najwyższego z 14 lipca 2004 r., IV CK 568/03 została oddalona skarga kasacyjna. Hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27 958 907,50 zł została wpisana w dziale IV księgi wieczystej [...] (macierzystej) w dniu 11 września 2002 r., na podstawie wniosku z 16 lipca 2002 r.

Księga wieczysta o nr [...] dla lokalu nr [...] została założona w dniu 28 czerwca 2003 r. W dziale I księgi wskazano, że „własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr [...] związane jest z nieruchomością opisaną w KW Nr [...]1”.

W dniu 16 grudnia 2008 r. doszło do zawarcia umowy ugody, na mocy której hipoteka w kwocie 27 958 907,50 zł przeszła z Banku S.A. na M.1 z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: „M.1”).

W dniu 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej¹ w K. w upadłości i B. S.A. w W. zawarli notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielnia Mieszkaniowej¹. W skład przedmiotu sprzedaży wszedł m.in. udział upadłej do 337 642/1 000 000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem mieszkaniowym, objętej księgą wieczystą [...] oraz udział 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. [...], opisanej w księdze wieczystej [...]2 (garaż wielostanowiskowy). W pkt. 17 aktu notarialnego opisano lokal niemieszkalny nr [...] - wskazując, że stanowi on przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które przysługuje S. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T., na podstawie

przydziału lokalu z dnia 17 listopada 2000 r. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wówczas wyodrębnionych ciążyła hipoteka przymusowa kaucyjna łączna na rzecz M.1 w wysokości 27 958 907,50 zł.

W związku ze wskazaną umową sprzedaży majątku Spółdzielni z dnia 13 kwietnia 2012 r. i zawartym w jej § 7 wnioskiem o wpisanie B. S.A. w W. - jako właściciela oraz o wykreślenie z księgi wieczystej macierzystej i ksiąg wieczystych lokalowych współobciążonych hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł - dokonywane były w księgach wieczystych stosowne wpisy, zgodne z brzmieniem wniosku.

Z chwilą zbycia przez syndyka upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej¹ w K. na rzecz B. S.A. w W., to jest z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w budynku przy ul. [...] w K., przekształciły się w prawa odrębnej własności na mocy art. 17¹⁸ u.s.m. Dotyczyło to także lokalu nr [...], co do którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało S. sp. z o.o.

W dniu 29 maja 2012 r. w dziale III księgi wieczystej nr [...] prowadzonej dla lokalu nr [...] wpisane zostało ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wynikające z faktu przekształcenia z mocy prawa - na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności i nieujawnienia tego zdarzenia w księdze wieczystej.

W dniu 1 czerwca 2012 r. wpłynął do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu wniosek spółki M.1 - reprezentowanej przez M. O. - o wpis hipoteki w księdze wieczystej o nr [...], który został prawomocnie oddalony 1 sierpnia 2012 r.

W dniu 7 lipca 2015 r. - między M.1 jako sprzedającym oraz 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). Cena sprzedaży wierzytelności o wartości 27 958 907,50 zł została ustalona między spółkami M.1

(zbywcą wierzytelności) i M. (nabywcą wierzytelności) na kwotę zaledwie 5 000,00 CHF.

W dniu 17 sierpnia 2015 r. spółka M. została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M.1 do księgi wieczystej macierzystej i do szeregu ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych.

W dniu 24 czerwca 2016 r. radca prawny reprezentujący spółkę M. złożył wniosek o ponowny wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej [...] dla lokalu nr [...]. Powyższy wniosek skutkował wpisaniem w dniu 19 października 2016 r. hipoteki w księdze wieczystej lokalu [...] o nr [...] (Dz. Kw. 5809/16). Wpis ten nie został zaskarżony.

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 24 marca 2021 r. zaskarżył prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 19 października 2016 r., Dz. Kw. 5809/16, w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M.. Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1904 ze zm.; dalej: u.SN) zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji RP, 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 Rzeczypospolitej Polskiej, przez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu hipoteki łącznej, na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz.U. z 2022, poz. 1728 ze zm., dalej: u.k.w.h.), w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...], co do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz.U. z 2021, poz. 1208 ze zm., dalej: u.s.m.), a przez to pozbawienie ochrony, powstałego w oparciu o przepis art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. prawa, służącego zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych i jednocześnie niekorzystne ukształtowanie sytuacji prawnej

uprawnionego pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak też kolejnych nabywców prawa własności (powstałego w wyniku przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ ust 1 u.s.m.), tylko z tego powodu, że nabywcą w toku postępowania upadłościowego budynku spółdzielni był podmiot niebędący spółdzielnią mieszkaniową;

- zasady zaufania do państwa i jego organów oraz zasady bezpieczeństwa prawnego i sprawiedliwości społecznej, w tym ochrony praw słuszenie nabytych, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji RP - poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze wieczystej lokalowej nr [...], hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania, sprzecznie z treścią przepisu art. 19 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz.U. 2021, poz. 648 ze zm., dalej: Pr. sp.) i w konsekwencji spowodowanie, że sytuacja prawna i majątkowa nabywcy lokalu, co do którego pierwotnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stała się nieporównanie gorsza w stosunku do innych osób/podmiotów, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nie ponosząc tego rodzaju odpowiedzialności;

- zasady legalizmu określonej w art. 7 Konstytucji RP 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 RP poprzez nieuwzględnienie treści przepisów art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla lokalu [...], w związku z przekształceniem się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. pomimo tego, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstało przed hipoteką, nadto wskazana hipoteka przed przekształceniem dokonany z mocy prawa - na zasadzie art. 17¹⁸ u.s.m. nie obciążała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

2. naruszenie w sposób rażący prawa tj.

- przepisów art. 17¹⁸ ust 1 u.s.m. przez błędną wykładnię, a w konsekwencji art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przez niezasadne zastosowanie w niniejszej sprawie 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 skutkowało dokonaniem przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 19 października 2016 r. Dz. Kw. 5809/16 wpisu hipoteki łącznej, obciążającej uprzednio budynek spółdzielczy, w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej uczestników, co do której prawo odrębnej własności powstało pierwotnie 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 oddaleniem wniosku o wpis hipoteki łącznej;
- przepisów art. 24¹ ust. 2 oraz art. 249 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i wydanie przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z dnia 19 października 2016 r. Dz. Kw. 5809/16 w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego powstałego wcześniej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr [...], co wykluczało wpisanie hipoteki w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, a zatem nowo powstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;
- naruszenie przepisu art. 19 § 3 Pr. sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z dnia 19 października 2016 r. Dz. Kw. 5809/16, o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej nr [...], co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestnika odpowiedzialności za

zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela, sprzecznie z przywołaną normą;
- 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 wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 19 października 2016 r. Dz. Kw. 5809/16 w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki, a także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Przed posiedzeniem w sprawie niniejszej dokonano w Sądzie Najwyższym sprawdzenia treści księgi wieczystej [...] (stan z 16 listopada 2022 r.). W efekcie ustalono, że 30 marca 2021 r., a zatem kilka dni po wniesieniu skargi nadzwyczajnej przez Prokuratora Generalnego, w księdze wieczystej zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu z tej księgi hipoteki łącznej (Dz.Kw./ [...]). Wniosek ten nie został wykonany, a obecnie jest bezprzedmiotowy wskutek wykreślenia hipoteki na sprecyzowanej dalej, innej podstawie niż objęta tym wnioskiem. Przedmiotowa hipoteka została natomiast w wykonaniu postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 usunięta z księgi wieczystej [...] w dniu 27 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie należało umorzyć postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną z uwagi na brak zaskarżonego orzeczenia (wpisu). W chwili orzekania wpis referendarza sądowego hipoteki kaucyjnej przymusowej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. w księdze wieczystej [...] będący przedmiotem zaskarżonego orzeczenia, został już wykreślony, o czym świadczy treść odpisu zupełnego księgi wieczystej. Zgodnie z jej brzmieniem na dzień 16 listopada 2022 r. (data orzekania w niniejszej sprawie), 30 marca 2021 r.

zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu hipoteki łącznej (Dz. Kw./ [...]), który to wniosek nie został wykonany, zaś obecnie pozostaje już bezprzedmiotowy (wzmianka do wykreślenia z urzędu). Postanowieniem z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, Sąd Najwyższy wykreślił bowiem wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz M. do księgi macierzystej [...] i ksiąg współobciążonych, jak również nakazał Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu wykonanie techniczne tego wpisu (wykreślenie hipoteki) w księdze macierzystej oraz wspomnianych księgach współobciążonych, w tym w przedmiotowej księdze wieczystej [...]. W powołanym postanowieniu Sąd Najwyższy wskazał, 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. 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 Kołobrzegu do wykonania wpisu określonego postanowieniem Sądu Najwyższego poprzez wykreślenie 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 o nr [...]. Z treści odpisu zupełnego księgi wieczystej [...] wynika, że 26 kwietnia 2022 r. w dziale IV zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu hipoteki łącznej, w związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 (Dz.Kw./ [...]) i wzmiankę tę wykonano już w dniu 27 kwietnia 2022 r. poprzez wykreślenie przedmiotowej hipoteki.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie przychyła 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. postanowienia Sądu Najwyższego z: 6 kwietnia 2022 r., I NSNc 527/21; 20 kwietnia 2022 r., I NSNc 151/20; 27 kwietnia 2022 r., I NSNc 476/21; 11 maja 2022 r., I NSNc 305/21).

Uwzględniając powyższe, Sąd Najwyższy stwierdził, że wpis hipoteki w księdze wieczystej [...], którego dotyczy rozpoznawana niniejsza skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego został już wykreślony wskutek wydania postanowienia z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21. Wobec powyższego, na podstawie art. 91 § 1 u.SN, Sąd Najwyższy umorzył postępowanie wywołane niniejszą skargą nadzwyczajną.

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie z art. 398¹⁸ k.p.c., zgodnie z którym w razie wniesienia skargi kasacyjnej przez Prokuratora Generalnego, Rzecznika Praw Obywatelskich lub Rzecznika Praw Dziecka koszty procesu w postępowaniu kasacyjnym podlegają wzajemnemu zniesieniu. Powołany przepis z mocy art. 95 pkt 1 u.SN stosuje się również do postępowania w sprawie skargi nadzwyczajnej.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

[as]