

POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Leszek Bosek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Dobrowolski

Arkadiusz Janusz Sopata (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku M. [...] z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein) w likwidacji
z udziałem M. M. B.

o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw
Publicznych w dniu 22 czerwca 2022 r.

skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu
Okręgowego w K. z dnia 5 kwietnia 2018 r., sygn. VII Ca [...],

1. odrzuca skargę nadzwyczajną,

**2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania
przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 5 kwietnia 2018 r., sygn. VII Ca [...], w
sprawie z wniosku M. [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (dalej: wierzyciel
hipoteczny lub wnioskodawca), z udziałem M. M. B. (dalej: uczestnik), o wpis
hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł w dziale IV
księgi wieczystej nr [...], oddalił apelację uczestnika od postanowienia Sądu
Rejonowego w K. z 30 stycznia 2018 r., Dz. Kw. [...] oraz zasądził od niego na rzecz
wnioskodawcy 120 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Stan faktyczny sprawy został ustalony przez Sąd Rejonowy w K. na podstawie treści księgi wieczystej [...] oraz księgi wieczystej [...]. Sąd Okręgowy w K. ustalenia te w pełni podzielił i przyjął za własne.

26 października 2017 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. uwzględnił wniosek wierzyciela hipotecznego o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na kwotę 27.958.907,50 zł w dziale IV księgi wieczystej nr [...], prowadzonej dla lokalu niemieszkalnego (użytkowego) nr [...] w budynku przy ul. P. w K. (k. 188-196). Jako podstawę wpisu podano art. 76 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2204, dalej: u.k.w.h.).

Uczestnik nabył lokal użytkowy nr [...] wraz ze związanym z nim udziałem 2.165/1.000.000 części we własności działki gruntu o numerze [...] o powierzchni 0,5157 ha, obręb ewidencyjny 4 oraz we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń, opisanych w księdze wieczystej numer [...], od J. A. M., na podstawie umowy sprzedaży z 11 lutego 2016 r. (k. 180-182).

Lokal został wyodrębniony z nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...] (księga macierzysta), na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r., Rep. A nr [...], zawartej pomiędzy syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w K. w upadłości likwidacyjnej i Bankiem [...] w W.. Na mocy tej umowy Bank nabył przedsiębiorstwo upadłej spółdzielni, w skład którego wchodził m.in. udział w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym przy ul. P. w K., objęty księgą wieczystą [...]. Udział Spółdzielni w nieruchomości objętej księgą wieczystą macierzystą był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci 77 spółdzielczych własnościowych praw do lokali, przysługujących osobom fizycznym oraz Bankowi (39 lokali, w tym lokal [...]). Bank [...] S.A. sprzedał lokal [...] J. A. M. na podstawie umowy z 31 stycznia 2013 r. za rep. A 429/2013 (k.127-130).

Sąd Rejonowy w K. uznał, że na mocy art. 17¹⁸ § 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208), spółdzielcze własnościowe prawa do lokali uległy z mocy samego prawa przekształceniu we własność. Z przepisu tego wynika, że jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni,

nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Przekształcenie nastąpiło z chwilą sprzedaży przedsiębiorstwa obejmującego udziału w budynku, w którym znajdowały się lokale spółdzielcze. Ustalenia te Sąd Rejonowy poczynił kierując się postanowieniem Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13.

Sąd Rejonowy stwierdził, że przekształcenie w odrębną własność praw spółdzielczych do lokali nie stanowi elementu zbycia przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, nie powoduje bowiem przejścia żadnego prawa na nabywcę przedsiębiorstwa, w zamian za zapłatę jego równowartości. Jego celem nie jest bowiem spieniężenie majątku upadłej spółdzielni i zapewnienie środków na zaspokojenie wierzycieli. Prawo spółdzielcze wygasa zatem z mocy prawa z chwilą przekształcenia go we własność. Wierzyciel hipoteczny nie uzyskuje w związku z tym prawa do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Ustalenia te Sąd Rejonowy poczynił kierując się postanowieniami Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10 oraz II CSK 364/10.

Sąd Rejonowy ustalił, że w chwili zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r. na nieruchomości macierzystej ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł, która z mocy prawa obciążała także lokale spółdzielcze. Sąd uznał, że wierzytelność zabezpieczona hipotecznie na prawach do spółdzielczych własnościowych lokali, które były wpisane do prowadzonych dla tych lokali spółdzielczych ksiąg wieczystych, z mocy art. 76 ust. 1 u.k.w.h., obciążają te lokale także po ich przekształceniu we własność. Ustanowienie odrębnej własności lokali jest bowiem w znaczeniu prawnym i ekonomicznym podziałem nieruchomości, a skutkiem tego jest powstanie hipoteki łącznej, zabezpieczającej wierzytelność hipoteczną. Także w tym zakresie Sąd Rejonowy kierował się stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z 26 czerwca 2014 r., II CSK 541/13.

Sąd Rejonowy uznał w konsekwencji, że skoro, zarówno w chwili podziału nieruchomości, jak i w chwili złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, na nieruchomości lokalowej, powstałej wskutek przekształcenia spółdzielczych praw do lokalu, ciążyła hipoteka przymusowa łączna kaucyjna

wpisana w księdze wieczystej [...] (macierzystej), to z mocy prawa obciąża ona także nieruchomość lokalową nr [...].

Od tego postanowienia uczestnik wniósł apelację do Sądu Okręgowego w K..

Sąd Okręgowy w K. oddalając apelację stwierdził, że z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r. prawa do lokali spółdzielczych uległy przekształceniu we własność z mocy art. 17¹⁸ § 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ przekształcenie to następuje z mocy samego prawa i nie jest formą sprzedaży majątku upadłego w postępowaniu upadłościowym. Ustanowienie odrębnej własności lokalu jest podziałem nieruchomości, a następstwem podziału i ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości, jest co do zasady powstanie hipoteki łącznej, chyba że skutek ten w konkretnym przypadku zostanie wyłączony działaniem przepisów szczególnych.

Jak podkreślił Sąd Okręgowy w K., przyjęta wykładnia art. 76 oraz art. 94 u.k.w.h. w zw. z art. 317 ust. 2 ustawy z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. 2017, poz. 2344 ze zm.; dalej: u.p.u.n.) jest jednolicie prezentowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego i została ukształtowana w sprawach dotyczących nieruchomości przy ulicy P. w K. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 października 2017 r., II CSK 869/16).

Wpis w księdze wieczystej macierzystej [...] hipoteki przymusowej na rzecz nowego wierzyciela jest prawomocny, dlatego zmiana wierzyciela hipotecznego jest obojętna dla istnienia hipoteki przymusowej i hipoteki przymusowej łącznej. Zdaniem Sądu Okręgowego, dla uwzględnienia wniosku o wpis hipoteki przymusowej łącznej nie miało znaczenia, że w dacie nabycia nieruchomości lokalowej przez uczestnika, w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, nie była wpisana hipoteka, skoro z mocy prawa, na skutek podziału nieruchomości, powstała hipoteka przymusowa łączna, obciążająca wszystkie nieruchomości powstałe w wyniku tego podziału. Sam wpis hipoteki ma charakter deklaratoryjny i stanowi przeniesienie hipoteki jako prawa współobciążającego z księgi macierzystej do księgi lokalowej.

Pismem z 22 lutego 2021 r. Prokurator Generalny wniósł do Sądu Najwyższego skargę nadzwyczajną zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego w K. z dnia 5 kwietnia 2018 r., sygn. VII Ca [...] 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.; dalej: Konstytucja 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 RP, 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 powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 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 uprawnionych 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 (Dz.U. 2020, poz. 275; dalej: u.p.s.) 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 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 niewłaściwe zastosowanie przepisów art. 11, art. 12 ust. 1, 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 wskazana hipoteka przed przekształceniem nie obciążała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

2. naruszenie w sposób rażący prawa, 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 Okręgowy w K. postanowieniem z 5 kwietnia 2018 r., sygn. VII Ca [...], oddalił apelację uczestnika 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 winno uchyleniem orzeczenia Sądu I instancji, który utrzymywał w mocy błędny wpis referendarza o hipotecę łącznej;

- art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 2 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i doprowadzenie przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 5 kwietnia 2018 r., sygn. VII Ca [...], do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej w księdze lokalowej [...], w sytuacji, gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipoteką 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 nowopowstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;

- art. 19 § 3 u.p.s. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez Sąd Okręgowy w K. postanowienia oddalającego apelacje uczestników kwestionującą wpis hipoteki w księdze lokalowej nr [...], co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestników 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.

Powołując się na powyższe zarzuty, Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

W odpowiedzi na skargę uczestnik wniósł o jej uwzględnienie. Natomiast, wnioskodawca wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 89 § 1 ustawy z 8 grudnia 2017 r. (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1904, Dz.U. 2022, poz. 480, dalej: u.SN), jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub sądu wojskowego kończącego postępowanie w sprawie może być wniesiona skarga nadzwyczajna, o ile:

1. orzeczenie narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji lub

2. orzeczenie w sposób rażąco narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub

3. zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego

- a orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Jak wynika z uzasadnienia projektu ustawy z 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (druk sejmowy VIII kadencji nr 2003) celem skargi nadzwyczajnej jest zapewnienie możliwości wyeliminowania z obrotu prawnego orzeczeń w oczywisty sposób wadliwych, które nie powinny zapaść w demokratycznym państwie prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej: naruszających prawa i wolności człowieka i obywatela określone w Konstytucji RP, rażąco naruszających inne niż Konstytucja RP przepisy prawa lub opierających się na istotnych ustaleniach faktycznych oczywiście sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Skarga nadzwyczajna realizuje tym sposobem konstytucyjną zasadę rzetelności działania instytucji publicznych (wyrażoną w preambule do Konstytucji RP), zasadę państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP) oraz zasadę legalizmu (art. 7 Konstytucji RP). Jednocześnie jednak skarga nadzwyczajna stanowi odstępstwo od konstytucyjnej zasady stabilności stosunków prawnych ukształtowanych prawomocnymi orzeczeniami sądowymi (art. 2 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP).

Stanowi realizację postulatów, aby w polskim porządku prawnym wprowadzić nadzwyczajny środek zaskarżenia, który pozwalałby na skuteczną ochronę praw i wolności gwarantowanych w Konstytucji RP, ponieważ roli takiego szczególnego instrumentu nie spełnia skarga konstytucyjna (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 15 października 2020 r., III PZP 4/20, zasada prawna; postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z 12 marca 2003 r., S 1/03 oraz uzasadnienie wyroku pełnego składu Trybunału Konstytucyjnego z 19 lutego 2003 r., P 11/02).

Stosownie do art. 89 § 1 *in principio* u.SN każda skarga nadzwyczajna musi mieć oparcie w podstawie ogólnej oraz w co najmniej jednej z trzech podstaw szczególnych, wymienionych w art. 89 § 1 pkt 1, 2, 3 u.SN. Artykuł 89 § 1 u.SN określa ustawowe podstawy skargi nadzwyczajnej, wymagając wykazania, że jej wniesienie jest konieczne do zapewnienia zgodności zaskarżonego orzeczenia sądu powszechnego lub sądu wojkowego z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 89 § 1 u.SN.), a orzeczenie to wydano z naruszeniem prawa konstytucyjnego (art. 89 § 1 pkt 1 u.SN.), rażącym naruszeniem prawa materialnego lub procesowego (art. 89 § 1 pkt 2 u.SN.), zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego (art. 89 § 1 pkt 3 u.SN).

Skarga nadzwyczajna powinna zawierać nie tylko przytoczenie jej podstaw, ale i ich uzasadnienie. Samo wskazanie w skardze nadzwyczajnej przepisów prawa, z których naruszeniem zdaniem skarżącego zostało wydane zaskarżone orzeczenie, bez bliższego określenia zarzutów, w jaki sposób i w jakim zakresie zaskarżone orzeczenie narusza prawo, nie może zostać uznane za wystarczające. W przeciwnym razie ocena zasadności skargi nadzwyczajnej nie jest w ogóle możliwa, samo zaś pismo pozostaje tylko namiastką środka zaskarżenia. Nie jest też rolą Sądu Najwyższego zastępowanie skarżącego w formułowaniu zarzutów i wniosków skargi. Także brak wyczerpującego i spójnego uzasadnienia podstaw, na których skarżący opiera skargę nadzwyczajną, stanowi wadę konstrukcyjną dyskwalifikującą pismo procesowe jako skargę oraz musi prowadzić do jej odrzucenia bez wzywania do usunięcia braków (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 30 kwietnia 1938 r., C III 319/37 oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z: 8 lutego 1935 r., III C 778/34; 9 marca 1936 r., C III 915/35; 21 października 1938 r., C II 325/38, wyroki Sądu Najwyższego z: 25 kwietnia 2013 r., I UK 572/12; 16 lipca 2014 r., II PK 266/13; 24 czerwca 2015 r., I PK 227/14; postanowienia Sądu Najwyższego z: 6 listopada 1996 r. II UKN 12/96; 20 listopada 1996 r. I PKN 22/96; 11 marca 1997 r., III CKN 13/97; 13 czerwca 2008 r., III CSK 104/08; 28 kwietnia 2010 r., II PK 326/09; 27 stycznia 2012 r., V CSK 174/11; 30 czerwca 2020 r., I NSNp 3/19; 28 września 2020 r., I NSNc 51/19; 14 września 2021 r., I NSNc 104/21; 6 kwietnia 2022 r., I NSNc 63/22).

Stosownie do art. 89 § 2 u.SN skargę nadzwyczajną może wnieść Prokurator Generalny, Rzecznik Praw Obywatelskich oraz w zakresie swojej właściwości, Prezes Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Rzecznik Praw Dziecka, Rzecznik Praw Pacjenta, Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego, Rzecznik Finansowy, Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców i Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W odniesieniu do orzeczeń, które uprawomocniły się przed wejściem w życie ustawy o Sądzie Najwyższym (tj. przed 3 kwietnia 2018 r.), legitymacja do wniesienia skargi nadzwyczajnej przysługuje wyłącznie Rzecznikowi Praw Obywatelskich i Prokuratorowi Generalnemu (art. 115 § 1a u.SN).

Skarga nadzwyczajna może być więc wniesiona wyłącznie przez podmioty publiczne, nie może jej skutecznie wnieść sama strona (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 15 października 2020 r., III PZP 4/20, zasada prawna).

Artykuł 89 § 3 u.SN przewiduje, że skargę nadzwyczajną wnosi się w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna – w terminie roku od dnia ich rozpoznania. Niedopuszczalne jest uwzględnienie skargi nadzwyczajnej na niekorzyść oskarżonego wniesionej po upływie roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna – po upływie 6 miesięcy od dnia jej rozpoznania. W okresie 6 lat od dnia wejścia w życie ustawy o Sądzie Najwyższym skarga nadzwyczajna może być wniesiona od prawomocnych orzeczeń kończących postępowanie w sprawach, które uprawomocniły się po dniu 17 października 1997 r., czyli po wejściu w życie Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r.

Dopuszczalność skargi nadzwyczajnej uzależniona została od spełnienia dodatkowych przesłanek ustawowych. Z art. 90 § 1 u.SN wynika, że skarga nadzwyczajna może być wniesiona tylko raz od tego samego orzeczenia w interesie tej samej strony. Artykuł 90 § 2 u.SN stanowi, że skargi nadzwyczajnej nie można oprzeć na zarzutach, które były przedmiotem rozpoznawania skargi kasacyjnej lub kasacji przyjętej do rozpoznania przez Sąd Najwyższy, a art. 90 § 3 u.SN, że skarga nadzwyczajna nie jest dopuszczalna od wyroku ustalającego nieistnienie

małżeństwa, orzekającego unieważnienie małżeństwa albo rozwód, jeżeli choćby jedna ze stron po uprawomocnieniu się takiego orzeczenia zawarła związek małżeński, oraz od postanowienia o przysposobieniu. Artykuł 90 § 4 wyklucza ponadto wnoszenie skargi nadzwyczajnej w sprawach o wykroczenia i wykroczenia skarbowe.

Sąd Najwyższy podkreślał, że niedopuszczalne jest podnoszenie w skardze nadzwyczajnej zarzutów, które były przedmiotem rozpoznawania skargi kasacyjnej przyjętej do rozpoznania przez Sąd Najwyższy, również wtedy, gdy została ona oparta na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 u.SN, jeżeli skarżący upatruje naruszenia zasad lub wolności i praw człowieka i obywatela określonych w Konstytucji RP w tych samych naruszeniach prawa materialnego albo przepisów postępowania, które zostały powołane jako zarzuty i zbadane w ramach kontroli kasacyjnej zaskarżonego orzeczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2022 r., I NSNc 63/22). Nie jest bowiem rzeczą Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym skargę nadzwyczajną dokonywanie oceny wyroku wydanego przez inny jego skład po rozpoznaniu skargi kasacyjnej w tej samej sprawie. Dotyczy to również wyводу zawartego w uzasadnieniu tego wyroku, i to nie tylko pod względem trafności i adekwatności argumentacji do podniesionych zarzutów kasacyjnych, ale również jej kompletności, przejrzystości i jasności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z: 6 kwietnia 2022 r., I NSNc 63/22; 14 września 2021 r., I NSNc 104/21; 4 lipca 2019 r., I NSNk 1/18). Wartość pewności prawa i wartość jednolitości orzecznictwa Sądu Najwyższego przemawia konsekwentnie za tym, aby powyższy pogląd odnieść do przypadków oparcia skargi nadzwyczajnej na podstawie art. 89 § 1 pkt 2 i 3 u.SN, jeżeli zarzuty są tożsame z tymi rozpoznanymi już przez Sąd Najwyższy. Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał przy tym, że ograniczenia kognicji Sądu Najwyższego nie zależą od samego ujęcia zarzutów przez skarżącego. Oczywiście jest bowiem, że skarżący nie może decydować o zakresie kognicji Sądu Najwyższego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z: 11 kwietnia 2018 r., I CSK 701/17; 28 lutego 2019 r., V CSK 394/18).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy, Sąd Najwyższy stwierdza, że Prokurator Generalny, zgodnie z art. 89 § 2 u.SN, jest legitymowany do wniesienia skargi nadzwyczajnej. Skarżący oparł skargę na ustawowych podstawach

naruszenia prawa konstytucyjnego i rażącego naruszenia prawa materialnego. Nie naruszył przy tym formalnie zakazów określonych w art. 90 § 2 u.SN. Podniósł wprawdzie zarzuty, które były już przedmiotem rozpoznania skarg kasacyjnych przyjętych do rozpoznania przez Sąd Najwyższy, w sprawach dotyczących nieruchomości przy ul. P. w K., to jednak żadne z tych postępowań nie może być utożsamiane z niniejszym postępowaniem ze skargi nadzwyczajnej. Zarówno ze względów podmiotowych, jak i przedmiotowych trzeba uznać, że były to odrębne od niniejszego postępowania. Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, że przepis art. 90 § 2 u.SN ograniczający kognicję Sądu Najwyższego do rozpoznawania skarg nadzwyczajnych nie może być interpretowany rozszerzająco. Nie ma wątpliwości, że zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w K. jest prawomocne i nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych niż skarga nadzwyczajna nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Nie zostało ono także dotychczas uchylone ani zaskarżone inną skargą nadzwyczajną. Zachowany został też przewidziany w art. 89 § 3 u.SN termin do wniesienia skargi nadzwyczajnej.

Wątpliwości budzi natomiast zgodność skargi nadzwyczajnej z art. 89 § 1 *in principio* u.SN. Podstawa ogólna wniesienia skargi nadzwyczajnej w sposób oczywisty nawiązuje do wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Artykuł 89 § 1 *in principio* u.SN powinien być także z tego powodu interpretowany w zgodzie z Konstytucją RP, z uwzględnieniem bogatego dorobku orzecznictwa i nauki prawa (por. B. Banaszak, *Prawo konstytucyjne*, Warszawa 2017, s. 181-193; W. Sokolewicz, M. Zubik, *uwagi nr 30-38 do art. 2*, w: L. Garlicki, M. Zubik (red.), *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, t. I, Warszawa 2016, s. 127-140 wraz z cytowanym tam orzecznictwem). W uzasadnieniu podstawy ogólnej skargi nadzwyczajnej należy konkretnie wykazać, na czym polega niezgodność zaskarżonego orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, w szczególności przez: 1) wskazanie naruszonej zasady pochodnej wywiezionej z art. 2 Konstytucji RP oraz 2) sposobu jej naruszenia. Przy konstruowaniu podstawy ogólnej skargi skarżący nie jest ograniczony katalogiem zasad pochodnych sformułowanych w orzecznictwie i doktrynie, może on więc powołać się także na

inną zasadę pochodną, pod warunkiem jednak, że szczegółowo przedstawi tok rozumowania, w drodze którego wywiódł taką zasadę z art. 2 Konstytucji RP.

Badana w niniejszej sprawie skarga nadzwyczajna nie spełnia ustawowych warunków. Po pierwsze, skarga nie zawiera w ogóle wyodrębnionego wyводу (zarzutów) wyjaśniającego z jakiego powodu jej wniesienie jest konieczne do urzeczywistnienia zasady demokratycznego państwa prawnego. Skarga nadzwyczajna powinna zawierać przytoczenie jej podstaw, a sformułowane w ramach tych podstaw zarzuty powinny określać sposób naruszenia prawa. Po drugie, badana skarga nie określa ani w jaki sposób zasada demokratycznego państwa prawnego została naruszona, przez niewłaściwą wykładnię, czy przez niewłaściwe zastosowanie, ani nie zawiera uzasadnienia zarzutów. Samo wskazanie przepisu prawa bez wymaganego określenia zarzutów, co, z jakiego powodu, i w jakim zakresie skarżący uważa za naruszenie prawa oraz bez uzasadnienia tych zarzutów, nie może odnieść skutku (postanowienia Sądu Najwyższego z: 6 kwietnia 2022 r., I NSNc 63/22; 30 czerwca 2020 r., I NSNp 3/19; 28 września 2020 r., I NSNc 51/19; wyrok Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2019 r., I NSNc 7/19).

Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego samo przytoczenie przepisów prawa, które rzekomo zaskarżone orzeczenie narusza, nie czyni zadość obowiązkowi przytoczenia i uzasadnienia podstaw skargi, powinno więc prowadzić do jej odrzucenia, skoro braki konstrukcyjne są brakami nieusuwalnymi (por. postanowienia Sądu Najwyższego z: 6 kwietnia 2022 r., I NSNc 63/22; 30 czerwca 2020 r., I NSNp 3/19; 28 września 2020 r., I NSNc 51/19).

Sąd Najwyższy wyjaśnia przy tym, że nawet gdyby skarga zawierała konstrukcyjne elementy, to nie mogłaby zostać uwzględniona z uwagi na brak usprawiedliwionych podstaw szczególnych.

Zarzuty naruszenia art. 64 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 21 Konstytucji RP są bezzasadne z następujących powodów.

Po pierwsze, skarżący całkowicie pomija wyrok pełnego składu Trybunału Konstytucyjnego z 21 grudnia 2005 r., SK 10/05, wydany w postępowaniu zainicjowanym skargą konstytucyjną poprzednika prawnego wierzyciela

hipotecznego – [...] Banku S.A. z siedzibą w W. – co istotne – uprawnionego do nieruchomości przy ul. P. w K.. W wyroku tym przesądzono, że przepisy art. 44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003, nr 119, poz. 1116, z 2004 r. nr 19, poz. 177 i nr 63, poz. 591 oraz z 2005, nr 72, poz. 643 i nr 122, poz. 1024), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustaw: o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, Prawo energetyczne, o partiach politycznych, o dostosowaniu górnictwa węgla kamiennego do funkcjonowania w warunkach gospodarki rynkowej oraz szczególnych uprawnieniach i zadaniach gmin górniczych, o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej, Prawo telekomunikacyjne, o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, o spółdzielniach mieszkaniowych, o jakości handlowej artykułów rolno-spożywczych, Ordynacja wyborcza do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i do Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, o przebudowie i modernizacji technicznej oraz finansowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w latach 2001-2006, o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych oraz o utracie mocy ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz.U. nr 154, poz. 1802), są niezgodne z art. 64 ust. 2 w związku z art. 2, art. 20 i art. 32 ust. 1 Konstytucji RP. Jak wyjaśnił w uzasadnieniu tego wyroku Trybunał Konstytucyjny, uregulowania art. 44 ust. 1 i 2 u.s.n., skutkujące wygaszeniem z mocy prawa zabezpieczenia hipotecznego na wyodrębnionej własności lokali, są niezgodne z Konstytucją RP, ponieważ ustawodawca nie może pozbawić wierzyciela hipotecznego gwarantowanej mu konstytucyjnie ochrony praw majątkowych bez ekwiwalentu. Co istotne, przepisy te zostały uznane za niezgodne z Konstytucją RP, pomimo że przyznawały wierzycielowi hipotecznemu zamiast wygaszanego zabezpieczenia rzeczowego skutecznego *erga omnes*, roszczenie wobec spółdzielni mieszkaniowej o ustanowienie hipoteki na innej nieruchomości. Trybunał Konstytucyjny uznał to rozwiązanie za niedostateczne i sprzeczne z zasadą stabilizacji zabezpieczenia hipotecznego. Trybunał Konstytucyjny wprost stwierdził, że w braku przepisów szczególnych gwarantujących utrzymanie niepogorszonej sytuacji wierzyciela hipotecznego, w sytuacji przekształcenia lokali spółdzielczych z mocy samego prawa w odrębną własność, stosować trzeba

zasadę ogólną – tj. zasadę hipoteki łącznej, przewidzianą w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., z możliwością jedynie podziału jej pomiędzy wyodrębnione nieruchomości (lokale).

Przytoczony wyrok Trybunału Konstytucyjnego stoi w sprzeczności z twierdzeniami i zarzutami badanej skargi nadzwyczajnej, potwierdza natomiast orzecznictwo Sądu Najwyższego, które Sąd Okręgowy w K. prawidłowo uwzględnił.

Po drugie, w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego utrwalony jest pogląd, że ustawodawca nie może dowolnie uwłaszczać spółdzielców, a tym bardziej osób trzecich kosztem własności spółdzielczej czy wierzycieli hipotecznych (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z: 17 grudnia 2008 r., P 16/08; 21 czerwca 2005 r., P 25/02; 21 grudnia 2005 r., SK 10/05; 11 września 2006 r., P 14/06). Ingerencja władzy publicznej w prawa majątkowe dokonana na rzecz osób prywatnych nie podlega mniejszym czy też „łagodniejszym” rygorom konstytucyjnym niż ingerencja dokonana na rzecz państwa w interesie publicznym, której granicą jest zakaz wywłaszczenia (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29 maja 2001 r., K 5/01). Dlatego też w wyroku o sygn. K 5/01, orzekając o art. 46 ust. 1 u.s.m., Trybunał stwierdził, że przepis ten „jest niezgodny z art. 64 w związku z art. 21 Konstytucji”.

Mając na względzie orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sąd Najwyższy nie kwestionuje, że o ile więc w szczególnej sytuacji dokonujące się z mocy prawa przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, z pominięciem postępowania upadłościowego, może być uznane wyjątkowo za dopuszczalne, to już uznanie, że może to nastąpić nieodpłatnie i prowadzić dodatkowo do wygaszenia z mocy prawa wierzytelności hipotecznych, również bez żadnego ekwiwalentu, nie może być uznane za zgodne z konstytucyjnymi gwarancjami praw majątkowych.

Po trzecie, analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego prowadzi do tych samych wniosków co analiza orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się przede wszystkim zasadę juredykcyjnej stabilizacji przedmiotu obciążenia hipotecznego (por. uchwałę z 20 marca 2003 r., III CZP 1/03; postanowienia Sądu Najwyższego z: 8 lipca 2003 r., IV CK 422/02; 24 maja 2007 r., V CSK 67/07). Znajduje ona zastosowanie do oceny

skutków wyodrębnienia własności lokalowej z nieruchomości obciążonej hipotecznie, co w sensie jurystycznym i ekonomicznym jest równoważne fizycznemu podziałowi nieruchomości. Nie można zatem uznać, że zabezpieczenie hipoteczne wygasa wskutek wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które zostało przekształcone w odrębną własność lokalu, ponieważ prowadziłoby to do zniweczenia bez żadnego ekwiwalentu wymaganej ochrony tego prawa majątkowego.

Po czwarte, konstytucyjna ochrona praw majątkowych nie jest wyłączona w postępowaniu upadłościowym. Ochrona wierzycieli w tym postępowaniu ma wymiar zarówno proceduralny, jak i materialnoprawny, a nadto jest gwarantowana przez Konwencję o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności oraz przez prawo Unii Europejskiej (por. wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 5 maja 2022 r., C-83/22, BPC Lux 2 i in.; wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 19 listopada 2020 r., Case of Project-Trade przeciwko Chorwacji, skarga 1920/14).

Nie można zatem uznać, że ustawodawca może dowolnie istotne składniki majątku upadłej spółdzielni wyłączać z postępowania upadłościowego, przekształcać je z mocy prawa w odrębną własność lokali, a nadto zwalniać z zabezpieczenia hipotecznego bez żadnego ekwiwalentu, ponieważ pozbawiałoby to wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia. Jak już wyjaśnił Trybunał Konstytucyjny, wygaśnięcie hipoteki z mocy samego prawa bez ekwiwalentu nie jest proporcjonalnym ograniczeniem konstytucyjnej ochrony praw majątkowych.

O bezzasadności zarzutów naruszenia art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP świadczy i to, że w skardze przyjęto błędną przesłankę wnioskowania, że wyodrębniony lokal nr [...] „służy zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych”. Z akt sprawy wynika zaś, że jest to lokal niemieszkalny (użytkowy).

Całkowicie bezpodstawne są także zarzuty naruszenia art. 2 i 7 Konstytucji RP. Nie sposób bowiem stwierdzić naruszenia konstytucyjnej zasady legalizmu, zaufania czy pewności prawa przez wydanie zaskarżonego orzeczenia Sądu Okręgowego w K., jeżeli orzeczenie to bazuje na ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz Trybunału Konstytucyjnego. Oczywiście jest, że Sąd

Okręgowy stosując się do wykładni prawa utrwalonej w orzecznictwie najwyższych organów władzy sądowniczej Rzeczypospolitej Polskiej, działał legalnie i przewidywalnie, zgodnie z zasadą zaufania i zasadą pewności prawa.

Skarżący całkowicie pomija, że wpis hipoteki łącznej w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny. Brak wpisu nie eliminuje hipoteki łącznej i podlega uzupełnieniu w każdym czasie. Wpis usuwa tylko niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94).

Nabywca lokalu nr [...] mógł zapoznać się z treścią księgi wieczystej nabywanego lokalu, jak i księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej związanej z tym lokalem. Bez pogłębionej analizy można dostrzec, że zarówno nieruchomość lokalowa, jak i nieruchomość gruntowa była obciążana hipotecznie. Pierwszy wniosek o dokonanie wpisu hipoteki zwykłej w wysokości 90.000 zł wpłynął do Sądu Rejonowego w K. już 2 lutego 2001 r. wraz z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr [...] (k.1). Postanowieniami z 26 kwietnia 2001 r. oraz 12 lipca 2001 r. wnioski te zostały uwzględnione, z tym, że hipoteka przymusowa została wpisana na kwotę 50.000 zł, na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego (k. 7 i 13). Wniosek o wpisanie hipoteki kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł (k. 68) został pierwotnie oddalony (k. 74), ale w umowie sprzedaży lokalu [...] zawarta jest informacja o skardze kasacyjnej wierzyciela hipotecznego (s. 3 aktu notarialnego, k. 128) oraz oświadczenie Banku, że grunt związany z lokalem był obciążony hipoteką przymusową łączną kaucyjną do kwoty 27.958.907,50 zł (s. 4 aktu notarialnego, k. 128). Co istotne, w chwili nabycia lokalu przez uczestnika w księdze wieczystej (macierzystej) prowadzonej dla gruntu związanego z lokalem [...], widniał prawomocny wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej na rzecz wnioskodawcy (29 czerwca 2015 r.).

W tej sytuacji nie można zarzucać Sądowi Okręgowemu w K. naruszenia zasady legalizmu, zaufania i pewności prawa. Odpowiedzialność za brak zbadania stanu prawnego nabywanej nieruchomości nie obciąża Sądu Okręgowego w K..

O bezzasadności zarzutów objętych drugą podstawą skargi nadzwyczajnej (art. 89 § 1 pkt 2 u.SN) świadczy natomiast przede wszystkim to, że zaskarżone

orzeczenie oraz poprzedzające je orzeczenie Sądu Rejonowego w K., bazuje na ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z: 26 października 2017 r., II CSK 869/16; 26 czerwca 2014 r., II CSK 541/13; 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13; 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10; 14 stycznia 2011 r., II CSK 364/10). Z powodów ustrojowych (art. 183 Konstytucji RP) skarga nadzwyczajna nie służy ani nie może służyć do zwalczania orzecznictwa Sądu Najwyższego, ani do zwalczania orzeczeń sądów powszechnych, które to orzecznictwo prawidłowo implementują.

Nawet jeśli uwzględnić, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono odmienne poglądy w przedmiocie wykładni przytoczonych w skardze przepisów prawa materialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 137/18 i w ślad za nim postanowienie z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21), to sama ta okoliczność, z zasady, wyklucza uznanie, że Sąd Okręgowy w K. naruszył prawo. Tym bardziej nie można postawić zaskarżonemu orzeczeniu zarzutu wydania go z rażącym naruszeniem prawa, w rozumieniu art. 89 § 1 pkt 2 u.SN. Z samej definicji rażącego naruszenia prawa wynika, że chodzi tu o naruszenie przepisów, które nie mogą być w różny sposób interpretowane i że naruszenie to jest oczywiste dla każdego, bez pogłębionej analizy i znajomości prawa.

Nawet więc gdyby Sąd Najwyższy w pełni podzielił argumentację skarżącego, to w okolicznościach takich, jak w niniejszej sprawie, skarga nadzwyczajna oparta na podstawie art. 89 § 1 pkt 2 u.SN, nie mogłaby zostać uwzględniona.

W związku z tym trzeba uznać, że zarzut rażącego naruszenia art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. oraz art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przez ich błędną wykładnię jest oczywiście bezzasadny. Wykładnia tych przepisów utrwalona w orzecznictwie Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego jest trafna i nie ma powodu do jej zakwestionowania. Tym bardziej więc nie można jej uznać za rażącą obrazę prawa materialnego.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 2 k.c. Skoro doszło do obciążenia hipoteką nieruchomości macierzystej, a wpis hipoteki w tym przypadku ma charakter deklaratoryjny, to także przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną

własność, winno skutkować przekształceniem księgi wieczystej dla tego lokalu w księgę wieczystą odrębnej nieruchomości i obciążeniem wyodrębnionego lokalu hipoteką.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 19 § 3 u.p.s. Sąd Okręgowy w K. nie miał podstaw do jego zastosowania, a to z uwagi na wyczerpujące uregulowanie w u.s.m. sytuacji przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu. Sąd słusznie zatem odmówił zastosowania tego przepisu w niniejszej sprawie.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 94 u.k.w.h. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przekonująco wyjaśniono, że hipoteka przymusowa łączna kaucyjna obciąża odrębną własność lokalu powstałego z przekształcenia prawa spółdzielczego do lokalu. Jest tak także dlatego, że przepis art. 17¹⁸ u.s.m. wiąże skutek przekształcenia ze sprzedażą w toku postępowania upadłościowego budynku nabywcy nie będącemu spółdzielnią mieszkaniową. Przekształcenie w oparciu o art. 17¹⁸ u.s.m. własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej uprzednio z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego podstawa nie wynika z ustawy o postępowaniu upadłościowym, nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, nie powoduje bowiem przejścia określonego prawa na inny podmiot – nabywcę budynku lub udziału w budynku wchodzącego w skład tego przedsiębiorstwa, w zamian za zapłatę jego równowartości, lecz prowadzi do wygaśnięcia tego prawa. Jego celem nie jest spieniężenie majątku upadłej i zapewnienie środków na zaspokojenie wierzycieli upadłej, a uprawniony z hipoteki nie uzyskuje prawa do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości (tak również w odniesieniu do sprzedaży w trybie art. 313 u.p.u.n. Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10 i II CSK 364/10). Przyjęta przez Sąd Okręgowy w K. wykładnia art. 94 u.k.w.h. w zw. z art. 317 ust. 2 u.p.u.n. jest więc trafna i ugruntowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 października 2017 r., II CSK 869/16).

Mając na względzie powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN. odrzucił skargę nadzwyczajną. O kosztach orzeczono na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. oraz w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN.