

POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Aleksander Stępkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Oktawian Nawrot

Elżbieta Mazur-Orlik (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem M. C.

o założenie księgi wieczystej i wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej [...]9/8 prowadzonej dla nieruchomości lokalowej nr [X]

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 6 kwietnia 2022 r.,

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 24 maja 2017 r., VII Ca [...],

- 1. uchyla postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 24 maja 2017 r., VII Ca [...] w całości i uchyla postanowienie sądu pierwszej instancji, tj. Sądu Rejonowego w K. z 6 marca 2017 r., Dz. Kw. [...]0/1[...] w całości oraz umarza postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną,**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 10 marca 2021 r. zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 24 maja 2017 r., VII Ca [...],

oddalające apelację M. C. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 6 marca 2017 r., Dz.Kw. [...]0/1[...].

Jak wynika z przytoczonego w skardze nadzwyczajnej stanu faktycznego oraz akt sprawy, z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „[...] w K. na rzecz Banku [...] Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (obecnie B. [...] Bank [...] Spółka Akcyjna z siedzibą w W., dalej: B. [...] S.A., Bank, wnioskodawca), to jest z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w budynku przy ul. P. w K., uległy przekształceniu w prawa odrębnej własności. Dotyczyło to także lokalu nr [X], co do którego spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało M. C..

W momencie sprzedaży upadłej spółdzielni, dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [X] nie była prowadzona księga wieczysta.

W dniu 20 września 2016 r. M. [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (pierwotnie M. X. z siedzibą w S.. Liechtenstein, obecnie M. [...] w likwidacji z siedzibą w R.. Liechtenstein, dalej: M [X.], M [...] lub uczestnik) złożył wniosek o założenie księgi wieczystej i wpisanie na rzecz M. C. odrębnej własności lokalu nr [X] z udziałem 2665/1.000.000 części we współwłasności części wspólnych nieruchomości opisanej w księdze wieczystej [...]6/7 w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu w odrębną własność lokalu na mocy art. 17¹⁸ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208; dalej: u.s.m.), jako konsekwencja zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r. We wniosku pełnomocnik M. [...] wskazał również, że założenie tej księgi wieczystej skutkować będzie wpisaniem z mocy prawa, przysługującej M.[...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł.

W dniu 13 grudnia 2016 r. referendarz sądowy założył dla lokalu nr [X] księgę wieczystą [...]9/8 oraz wpisał w tej księdze wieczystej hipotekę przymusową łączną kaucyjną w kwocie 27.958.907,50 zł.

M. C. wniósł skargę na powyższe orzeczenie referendarza sądowego o sygn. DZ.Kw./[...]6/16.

Postanowieniem z 6 marca 2017 r. Sąd Rejonowy w K., Dz.Kw. [...]0/1[...] (księga wieczysta [...]9/8), zaskarżony wpis utrzymał w mocy.

Następnie M. C. wniósł apelację od powyższego orzeczenia, która została oddalona przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 24 maja 2017 r., VII Ca [...].

W tym miejscu należy poczynić wyjaśnienia dotyczące księgi macierzystej ([...]6/7), z której następnie założono księgę wieczystą dla lokalu nr [X] - ([...]9/8).

Dnia 17 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek Banku m.in. o wykreślenie z działu IV księgi macierzystej ([...]6/7) oraz z działu IV każdej z 13 ksiąg wieczystych współobciążonych, uprzednio założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27.958.907,50 zł przysługującej M. [...].

Wniosek ten był zamieszczony w § 7 umowy sprzedaży przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „[...]” w K. w upadłości likwidacyjnej, zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A [...]/[...]2

pomiędzy Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w upadłości likwidacyjnej i Bankiem.

We wspomnianej umowie sprzedaży notariusz wskazał, iż pełnomocnik Banku wnosi o wykreślenie z działu IV. księgi macierzystej ([...]6/7) oraz z 13 ksiąg wieczystych współobciążonych, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27.958.907,50 zł w związku z art. 317 ustawy z dnia 28 lutego 2013 r. prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz.U.2020, poz. 1228, ze zm., dalej: u.p.u.n.).

18 maja 2012 r., referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. dokonał wpisów (m.in. w postaci wykreślenia hipoteki) w księdze wieczystej macierzystej i w księgach wieczystych lokalowych zgodnie z wnioskiem zawartym w ww. akcie notarialnym (Repertorium A [...]/[...]2).

Uczestnik M. [...] pismem z 23 czerwca 2012 r. wniósł skargę na orzeczenie referendarza sądowego o wykreśleniu hipoteki.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 20 sierpnia 2012 r. (Dz.Kw. [...]0/1[...]; [...]6/7) utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza o wykreśleniu hipoteki.

Uczestnik M. [...] wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r., zarzucając naruszenie: art. 94 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2204; dalej: u.k.w.h.), art. 317

ust. 2 u.p.u.n. i art. 17¹⁸ u.s.m. przez przyjęcie, że 13 kwietnia 2012 r., w wyniku zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni, doszło do nabycia przez Bank współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną wpisaną na rzecz uczestnika M. [...] i w konsekwencji do wygaśnięcia hipoteki.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., VII Ca [...], oddalił apelację.

Uczestnik M. [...] wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 10 grudnia 2012 r. zaskarżając je w całości. Sąd Najwyższy postanowieniem z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 9 października 2014 r., VII Ca [X.], po ponownym rozpoznaniu sprawy uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. i przekazał sprawę o wykreślenie hipoteki do ponownego rozpoznania.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 29 czerwca 2015 r., Dz.Kw. [...]6/[...], po ponownym rozpoznaniu skargi uczestnika na orzeczenie referendarza sądowego z 18 maja 2012 r., uchylił zaskarżony wpis (wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...]6/7 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz uczestnika.

Na powyższe postanowienie skargę nadzwyczajną wniósł Prokurator Generalny. Postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 uchyłono postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., Dz.Kw. [...]6/[...], wykreślono wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł wpisanej na rzecz M. [...] oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej [...]6/7 i księgach współobciążonych.

W niniejszej sprawie, Prokurator Generalny na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 u.SN zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I) naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji RP, a mianowicie: art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 21 Konstytucji RP; art. 2 Konstytucji RP oraz art. 32 Konstytucji RP;

II) naruszenie w sposób rażący prawa, tj.: art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. oraz art. 76 ust. 1 u.k.w.h.; art. 19 § 3 Pr. sp. oraz art. 94 u.k.w.h;

i na zasadzie art. 91 § 1 u.SN wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 24 maja 2017 r., VII Ca [...] oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Uczestnik M. C. (reprezentowany przez radcę prawnego) w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną wniósł o jej uwzględnienie.

Uczestnik M. [...] wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od skarżącego i uczestnika solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu skargowym według norm przepisanych.

Uczestnik wniósł również o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, obejmującego pytanie, czy w przypadku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, którego składnikiem jest nieruchomość obciążona hipoteką i jednocześnie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, hipoteka ta wygasa także w stosunku do odrębnych praw własności lokali powstałych z mocy prawa w wyniku przekształcenia tych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 przedmiotowej sprawie należało uchylić postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 24 maja 2017 r., VII Ca [...] i postanowienie sądu pierwszej instancji, tj. Sądu Rejonowego w K. z 6 marca 2017 r., Dz.Kw. [...]0/1[...] oraz umorzyć postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną.

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 24 maja 2017 r., VII Ca [...], oddalające apelację M. C. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 6 marca 2017 r., Dz.Kw. [...]0/1[...]. Te ostatnie utrzymywało w mocy orzeczenie referendarza sądowego z 13 grudnia 2016 r. w przedmiocie wpisu do księgi wieczystej [...]9/8, prowadzonej dla lokalu [X], hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...]. Podkreślić należy, że księga wieczysta [...]9/8 stanowiła księgę współobciążoną w stosunku do księgi macierzystej [...]6/7.

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 [...]6/7 oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu technicznego dokonania tego wpisu zarówno w księdze macierzystej jak i w księgach współobciążonych, a zatem również w przedmiotowej księdze wieczystej [...]9/8.

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 [...]/[...]2, 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 nieruchomości powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Stąd też nakazano Sądowi Rejonowemu w K. realizację wykreślenia tej hipoteki z księgi macierzystej oraz wszystkich ksiąg współobciążonych. Dotyczy to także lokalu nr [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...]9/8.

Należy w pełni przychylić się do stanowiska Sądu Najwyższego wrazonego w przytoczonej sprawie, polegającego na uznaniu, że jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, wówczas spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy stwierdza, że wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]9/8, którego dotyczy rozpoznawana niniejszym 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 24 maja 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. uwidoczniony był wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]9/8. 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.