

POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Janusz Niczyporuk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Aleksander Stępkowski

Arkadiusz Janusz Sopata (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W. o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych 20 grudnia 2022 r. skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3404/16:

- 1. umarza postępowanie ze skargi nadzwyczajnej;**
- 2. znosi wzajemnie między uczestnikami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 10 marca 2021 r. zaskarżył prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3404/16, w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (pierwotnie M. AG z siedzibą w S. Liechtenstein, obecnie M. w likwidacji z siedzibą w R.. Liechtenstein, dalej: „M.1”, „M.” lub „uczestnik”).

Jak wynika z akt sprawy, w 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przydzieliła swemu członkowi P. S.A. z siedzibą w S. (dalej: „P. S.A.”) spółdzielcze

własnościowe prawa do 41 lokali położonych w budynku przy ul. [...] w K., w tym do lokalu użytkowego nr [...].

W dniu 16 kwietnia 2001 r. na wniosek P. S.A. dla lokalu nr [...] została założona księga wieczysta [...]. W dniu 5 lipca 2001 r. P. S.A. zawarło z Bankiem1 Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (obecnie: Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W., dalej: „B.1 S.A.”, „Bank”, „wnioskodawca”) notarialną umowę przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych celem zwolnienia się z części zobowiązania i w ten sposób B.1 S.A. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr [...].

W dniu 10 stycznia 2002 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym została ujawniona zmiana nazwy Spółdzielni Mieszkaniowej na Spółdzielnia Mieszkaniowa1 z siedzibą w K.. Dnia 14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie ogłosił upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej1.

Z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej1 w K. na rzecz B.1 S.A., tj. z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w budynku przy ul. Portowej 18 w Kołobrzegu, na mocy art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2021, poz. 1208; dalej: „u.s.m.”), przekształciły się w prawa odrębnej własności. Dotyczyło to także lokalu użytkowego nr [...]. Jednocześnie w § 7 powyższej umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. zawarty został wniosek do Sądu Rejonowego w K. o wykreślenie z działu II ksiąg wieczystych [...]1 i [...]2 Spółdzielni Mieszkaniowej1 i wpisanie w nich B.1 S.A. w W., jako właściciela na podstawie ww. umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. oraz o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej macierzystej o nr [...]1 i z działu IV ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych przy ul. [...] i współobciążonych – hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł przysługującej M..

W dniu 18 maja 2012 r., na wniosek złożony 13 kwietnia 2012 r. (w realizacji postanowienia § 7 umowy z 13 kwietnia 2012 r.), wpisano w dziale II księgi wieczystej [...]1 B. S.A. w W. jako właściciela nieruchomości. Referendarz sądowy nie dokonał wówczas wpisu w dziale IV ww. księgi hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej.

Referendarz w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu 5 czerwca 2012 r. wpisał w księgach wieczystych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, obciążających udział Spółdzielni Mieszkaniowej¹ we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]1, w tym w księdze wieczystej [...] przekształcenie tych praw w odrębną własność lokali i ujawnił na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. ich właścicieli, nie wpisując jednocześnie w księgach wieczystych wyodrębnionych lokali, w tym w księdze wieczystej [...] hipoteki łącznej kaucyjnej w kwocie 27 985 907,50 zł na rzecz M.1. W skardze na to orzeczenie, wniesionej 25 czerwca 2012 r., M.1 zamieścił wniosek o wpis hipoteki kaucyjnej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł do księgi wieczystej [...]. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu postanowieniem z 28 grudnia 2012 r., sprostowanym postanowieniem Sądu Okręgowego w Koszalinie z 20 marca 2014 r., oddalił wniosek przyjmując, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. w związku z art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. nr 60, poz. 535 ze zm., tekst jedn. Dz.U. 2012, poz. 1112 ze zm. – dalej: „u.p.u.n.”) hipoteka kaucyjna wygasła i w związku z tym została wykreślona hipoteka wpisana do księgi macierzystej, wobec czego nie można było dokonać wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych powstałych w następstwie przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. Stanowisko to podzielił Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalając postanowieniem z 4 października 2013 r., VII Ca 702/13 apelację M.1 od postanowienia Sądu Rejonowego. MII złożyła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z 4 października 2013 r., VII Ca 702/13, którą Sąd Najwyższy postanowieniem z 11 marca 2015 r., II CSK 277/14 oddalił.

W dniu 11 czerwca 2015 r. do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu wpłynął wniosek Banku S.A. o dokonanie w dziale II księgi wieczystej nr [...] zmiany firmy właściciela z dotychczasowej B.1 S.A. na Bank1 S.A.

W dniu 15 kwietnia 2016 r. radca prawny reprezentujący spółkę M. złożył wniosek o ponowny wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej [...] dla lokalu nr [...].

Treść żądania sprowadzała się do wpisania w dziale IV ww. księgi wieczystej, hipoteki w kwocie 27 958 907,50 zł, na rzecz M., w związku

z wyodrębnieniem lokalu [...] z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej nr [...]1, która obciążoną jest hipoteką, niezasadnie – jak wskazano we wniosku – wykreśloną w dniu 18 maja 2012 r., które to wykreślenie zostało uchylone na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 29 czerwca 2015 r. i która to hipoteka obciążała zgodnie z prawem lokal nr 6.10 w chwili jego wyodrębnienia w dniu 13 kwietnia 2012 r.

Powyższy wniosek skutkował wpisaniem w dniu 5 lipca 2016 r. hipoteki w księdze wieczystej lokalu [...] o nr [...]. Wpis ten nie został zaskarżony.

W niniejszej sprawie Prokurator Generalny wniósł skargę nadzwyczajną od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3404/16 i na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz.U. 2021, poz. 154, dalej: „u.SN”) zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

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

1. 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, poprzez 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 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;

2. 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 RP oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji RP poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze wieczystej lokalowej [...], 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 (tekst jedn. Dz.U. 2020, poz. 275, 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;

3. 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 Rzeczypospolitej Polskiej poprzez nieuwzględnienie treści 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;

4. naruszenie w sposób rażący prawa, tj.

1. 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 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. [...] 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;

2. przepisów art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i wydanie przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z dnia 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. [...] w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego 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;

3. naruszenie przepisu art. 19 § 3 Pr. sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z dnia 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. [...], 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;

4. 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.

Na podstawie art. 91 § 1 u.SN wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. 3404/16 w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

Uczestnik Bank Polska S.A. pismem 30 marca 2021 r. wniósł o uwzględnienie skargi nadzwyczajnej od prawomocnego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. [...] w przedmiocie wpisu, na wniosek M. w likwidacji, hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej do sumy 27 958 907,50 zł do księgi wieczystej [...].

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 hipoteki kaucyjnej przymusowej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. w księdze wieczystej [...]3 będący przedmiotem zaskarżonego postanowienia, został już wykreślony, o czym świadczy treść aktualnej księgi wieczystej. Zgodnie z jej brzmieniem, na dzień 20 grudnia 2022 r. (tj. w chwili orzekania w niniejszej sprawie), w dniu 23 marca 2021 r. zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu hipoteki łącznej (Dz. Kw. [...]4).

Tym niemniej, nawet jeśli zaskarżony wpis nie zostałby wykreślony postanowieniem z 23 marca 2021 r., postępowanie w sprawie ze skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego z 10 marca 2021 r. na prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...], w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M., winno zostać umorzone również w związku z postanowieniem, jakie zapadło 16 lutego 2022 r., w sprawie I NSNc 601/21.

W momencie składania w sprawie niniejszej skargi nadzwyczajnej przez Prokuratora Generalnego, księga wieczysta [...] stanowiła księgę współobciążoną w stosunku do księgi macierzystej [...]1. 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. oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej [...]1 i księgach współobciążonych.

Sąd Najwyższy w powołanym postanowieniu z 16 lutego 2022 r. ustalił, że hipoteka kaucyjna przymusowa łączna wygasła z chwilą dokonania sprzedaży upadłościowej likwidacyjnej zawartej w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A 2303/2012, tj. 13 kwietnia 2012 r. i powinna zostać 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 Kołobrzegu realizację wykreślenia tej hipoteki z księgi macierzystej oraz wszystkich ksiąg współobciążonych, dotyczy to także lokalu nr [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...].

Należy w pełni przychylić się do stanowiska Sądu Najwyższego w którym uznał, 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 [...], którego dotyczy rozpoznawana w niniejszym postępowaniu skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego został już wykreślony, a jeśliby nadal istniał, podlegałby wykreśleniu także na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21. Tym samym, rozpoznanie niniejszej skargi nadzwyczajnej jest bezprzedmiotowe. Mając to na uwadze, 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]

l.n