

POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szczepaniec (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Dobrowolski

Marek Molczyk (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem M.1 Spółki Akcyjnej z siedzibą w G.

o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł do księgi wieczystej [...],

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 postanowienia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3586/16:

- 1. umarza postępowanie w sprawie skargi nadzwyczajnej,**
- 2. znosi wzajemnie koszty postępowania wywołane wniesieniem skargi nadzwyczajnej.**

UZASADNIENIE

Dla lokalu niemieszkalnego nr [...] położonego przy ul. [...] w K. prowadzona jest obecnie przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu księga wieczysta o numerze [...], w której ujawnione jest prawo własności na rzecz H. Spółki Akcyjnej z siedzibą w Z., z którym związany jest udział 2 350/1 000 000 w prawie własności nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest przez ten sam sąd wieczystoksięgowy księga wieczysta o numerze [...]1.

Pierwotnie spółka była uprawniona do tego lokalu z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które nabyła od Spółdzielni Mieszkaniowej w K. 25 stycznia 2001 r. jako członek spółdzielni na podstawie przydziału w wykonaniu zawartej 7 maja 1998 r. umowy o roboty budowlane (wówczas księga wieczysta dla lokalu nie została założona). Na podstawie przedmiotowej umowy spółka zobowiązała się wybudować apartamentowiec wraz z czterema lokalami użytkowymi (w tym lokalem numer [...]) na działce budowlanej przy ul. [...] w K., dla której obecnie Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze [...]. Prawo własności do tej nieruchomości gruntowej przysługiwało wówczas Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. Zapłatą dla spółki za wywiązanie się z umowy o roboty budowlane miało być przeniesienie na jej rzecz uprawnień z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do 4 lokali użytkowych, w tym lokalu [...].

Budowa apartamentowca finansowana była ze środków pozyskanych przez P. na podstawie umowy o kredyt zawartej z Bankiem S.A. w W.. Poręczycielem przedmiotowej umowy była Spółdzielnia Mieszkaniowa w K., która od 10 stycznia 2002 r. działa w obrocie prawnym jako Spółdzielnia Mieszkaniowa¹ w K..

Referendarz sądowy dokonał wpisu hipoteki przymusowej do wysokości 40 000 000 zł w księdze wieczystej nr [...]1 (macierzystej) na rzecz Banku¹ S.A. w W. na podstawie nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie 14 listopada 2001 r., sygn. VIII GNc 1297/01, w którym zobowiązano spółdzielnię jako poręczyciela umowy o kredyt do zapłaty na rzecz Banku¹ S.A. w W. kwoty 27 958 907,50 zł z ustawowymi odsetkami. Przedmiotowy wpis przez spółdzielnię został zaskarżony skargą na orzeczenie referendarza sądowego, w następstwie jej rozpoznania Sąd Rejonowy w Kołobrzegu uchylił go w części przez wpisanie w miejsce kwoty 40 000 000 zł kwoty 27 989 907,50 zł. Powyższy wpis uprawomocnił się na skutek oddalenia apelacji przez Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z 8 kwietnia 2003 r., sygn. VII Ca 149/03. Skarga kasacyjna wywiedziona przez spółdzielnię także została oddalona – postanowienie Sądu Najwyższego z 14 lipca 2004 r., sygn. IV CSK 568/03).

Sąd Rejonowy w Koszalinie postanowieniem z 14 listopada 2008 r. ogłosił upadłość z możliwością zawarcia układu Spółdzielni Mieszkaniowej¹ (wpis

w tym przedmiocie 20 stycznia 2009 r. został ujawniony w księdze wieczystej numer [...]¹), a następnie przedmiotowe orzeczenie zostało zmienione postanowieniem z 6 lutego 2009 r. na upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego (wpisu w księdze wieczystej numer [...]¹ dokonano 17 marca 2009 r.). Postępowanie upadłościowe Spółdzielni Mieszkaniowej¹ zakończyło się 20 grudnia 2012 r. wobec wykreślenia jej z Krajowego Rejestru Sądowego.

Na mocy ugody zawartej 16 grudnia 2008 r. dotychczasowego wierzyciela hipotecznego Bank¹ S.A. zastąpiło M. AG z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein, *dalej jako: M.*), a stosowny wpis o zmianie wierzyciela hipotecznego został 5 maja 2009 r. ujawniony przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu w księdze wieczystej o numerze [...]¹.

Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej¹ w Kołobrzegu w upadłości likwidacyjnej 13 kwietnia 2012 r. zawarł z Bankiem S.A. w W. umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa (art. 55¹ § 1 k.c.), w skład którego wchodziła nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą [...]¹ wraz z posadowionym na niej spółdzielczym budynkiem apartamentowo-hotelowym. Do aktu notarialnego załączone zostało oświadczenie G. K. – syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej¹ w którym odwołano się do treści przepisów art. 317 u.p.u.n. (nabycie przedsiębiorstwa upadłego w stanie wolnym od obciążeń i braku odpowiedzialności za zobowiązania upadłego). W § 7 aktu notarialnego zawarty został wniosek do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu o wykreślenie z działu II księgi wieczystej [...]¹ Spółdzielni Mieszkaniowej¹ i wpisanie w jej miejsce Banku S.A. w W., a także o wykreślenie z działu IV tej księgi oraz działu IV ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych z niej nieruchomości lokalowych hipoteki łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł przysługującej M..

Wniosek wieczystoksięgowy zawarty w powyższym akcie notarialnym został uwzględniony, na skutek czego 18 maja 2012 r. hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w dziale IV księgi macierzystej nr [...]¹ została wykreślona. Wniesiona przez uczestnika postępowania M. skarga na orzeczenie referendarza nie wywarła zamierzonego skutku, bowiem Sąd Rejonowy w Kołobrzegu postanowieniem z 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. 5380/12 utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

Następnie Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., sygn. VII Ca 1021/12 oddalił złożony środek odwoławczy. Wierzyciel hipoteczny wywiódł jednak skargę kasacyjną, która została przez Sąd Najwyższy uwzględniona, w następstwie czego Sąd Najwyższy postanowieniem z 27 czerwca 2014 r., sygn. II CSK 349/13 uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w Koszalinie z 10 grudnia 2012 r., sygn. VII Ca 1021/12 i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w Koszalinie rozpoznając ponownie sprawę postanowieniem z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca 537/14 uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw.5380/12 i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu ostatecznie postanowieniem z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. 4596/15 uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej (macierzystej) [...]1 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł na rzecz M.. Przedmiotowe orzeczenie nie zostało zaskarżone.

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Kołobrzegu 30 lipca 2013 r. założył dla lokalu niemieszkalnego numer [...] położonego przy ul. [...] w K. księgę wieczystą o numerze [...] ujawniając w dziale II jako właściciela H. S.A. w Z. (funkcjonującej później pod firmą Z. S.A. w Z.). Nie dokonano wówczas wpisu w dziale IV tej księgi hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej.

M. jako sprzedający zawarł 7 lipca 2015 r. z M.1 z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein, dalej: M.1) jako kupującym umowę sprzedaży wierzytelności mającej za przedmiot wierzytelność na kwotę 27 958 907,50 zł wraz z przynależnymi do niej prawami, w tym zabezpieczeniem w postaci hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]1 (macierzystej) oraz na wyodrębnionych z niej nieruchomości lokalowych. W macierzystej księdze wieczystej i w księgach wieczystych współobciążonych 19 kwietnia 2016 r. ujawniono nowego wierzyciela hipotecznego M.1 w miejsce pierwotnego wierzyciela M..

Wniosek pełnomocnika M.1 o ujawnienie w dziale IV księgi wieczystej o numerze [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu dla lokalu niemieszkalnego numer [...] położonego przy ul. [...] w K., a wyodrębnionego z nieruchomości budynkowej, dla której prowadzona jest przez ten sam sąd wieczystoksięgowy księga wieczysta o numerze [...]1, został uwzględniony. W dziale IV księgi wieczystej o numerze [...]5 lipca 2016 r. wpisana została hipoteka przymusowa łączna na kwotę 27 958 907,50 zł na rzecz M.1 (Dz. Kw. 3586/16). Przedmiotowy wpis nie został zaskarżony żadnym zwyczajnym środkiem zaskarżenia.

Na skutek skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego Sąd Najwyższy postanowieniem z 16 lutego 2021 r., sygn. I NSNc 601/21 uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. 4596/15 w przedmiocie oddalenia wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz M.1 w likwidacji z siedzibą w R.(Liechtenstein) w księdze wieczystej numer [...]1 i księgach współobciążonych (pkt 1); wykreślił wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz M.1 w likwidacji z siedzibą w R. (Liechtenstein) w księdze wieczystej nr [...]1i księgach współobciążonych (pkt 2); przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej nr [...]1i księgach współobciążonych (pkt 3); zniósł wzajemnie koszty procesu w postępowaniu przed Sądem Najwyższym (pkt 4).

Z działu IV księgi wieczystej o numerze [...] hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie 27 958 907,50 zł została wykreślona 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Kw. 4608/22) na podstawie postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2021 r., sygn. I NSNc 601/21.

Prokurator Generalny pismem z 12 marca 2021 r. wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r. Dz.Kw. 3 586/16 w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej o numerze [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M.1 z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein).

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

I. zasad, wolności, i praw człowieka i obywatela określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, tj.:

1. zasady prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw wyrażonej w art. 64 ust. 1-3 i art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na podstawie art. 76 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U z 2019 r. poz. 2204, dalej jako: u.k.w.h.) w księdze wieczystej lokalowej numer [...], co do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845, dalej jako: u.s.m.) przez co przedmiotowe prawo, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych, zostało pozbawione ochrony, a sytuacja prawna podmiotu pierwotnie uprawnionego do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (jak i kolejnych nabywców prawa własności powstałego w wyniku przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.) została niekorzystanie ukształtowana tylko dlatego, że nabywcą spółdzielni został w toku postępowania upadłościowego podmiot nie będący spółdzielnią mieszkaniową;
2. zasady zaufania do państwa i jego organów oraz zasady bezpieczeństwa prawnego i sprawiedliwości społecznej, w tym ochrony praw słusznie nabytych (art. 2 Konstytucji RP) oraz zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP) poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze wieczystej lokalowej numer [...] 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. z 2020 r., poz. 275, dalej jako: *pr. sp.*) i w konsekwencji doprowadzenie do tego, że sytuacja prawna oraz majątkowa

nabywcy lokalu, co do którego pierwotnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stała się nieporównywalnie gorsza w odniesieniu do innych podmiotów, które także dysponują uprawnieniami z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokali i nie ponoszą tego rodzaju odpowiedzialności;

3. zasady legalizmu (art. 7 Konstytucji RP) zobowiązującej organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa oraz prawa do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy (art. 45 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 numer [...] prowadzonej dla lokalu numer [...] w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m., choć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstało przed hipoteką, która z mocy art. 17¹⁸ u.s.m. nie obciążała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

II. w sposób rażący przepisów:

1. art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. przez błędną wykładnię, a w konsekwencji także art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przez niezasadne zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie, że w wyniku sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni w toku postępowania upadłościowego obejmującej także budynek hotelowy, hipoteka na podstawie art. 76 ust.1 u.k.w.h. obciąża także odrębne prawa własności lokali powstałe z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., co istotnie wpływało na treść orzeczenia, skoro referendarz sądowy 15 lipca 2016 r. dokonał wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej o numerze [...] (prawo odrębnej własności powstało pierwotnie z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.), która uprzednio obciążała budynek spółdzielczy, podczas gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisów i ustalenie braku podstaw do stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. skutkować powinno oddaleniem wniosku o wpis hipoteki łącznej;

2. art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c. poprzez nieuwzględnienie jego treści i wydanie przez referendarza sądowego orzeczenia o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w księdze wieczystej numer [...] w sytuacji, gdy nie doszło do skutecznego obciążenia powstałego wcześniej (przed zaskarżonym wpisem) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (numer KW [...]), co wykluczało wpisanie hipoteki z uwagi na przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, zatem nowopowstałe prawo odrębnej własności lokalu powinno być obciążone tak, jak dotychczasowe prawa spółdzielcze do lokali, a nie jak prawo własności całej nieruchomości (ujawnione w księdze gruntowej);
3. przepisu art. 19 § 3 pr. sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez referendarza sądowego orzeczenia z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3586/16 o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej lokalowej o numerze [...], co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestnika odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela, a zatem sprzecznie z przywołaną normą;
4. art. 94 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że hipoteka przymusowa łączna kaucyjna nadal istnieje, choć wygasła wierzytelność zabezpieczona hipoteką na skutek likwidacji dłużnika (upadłej spółdzielni) wobec zakończenia postępowania upadłościowego i wykreślenie go z Krajowego Rejestru Sądowego.

Prokurator Generalny mając powyższe uchybienia na względzie powołując się na art. 91 u.SN zawnioskował o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. 3 586/16 w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907, 50 zł na rzecz M.1 z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein) oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Postępowanie zainicjowane skargą nadzwyczajną podlegało umorzeniu z uwagi na utratę bytu prawnego przez substrat zaskarżenia po wytoczeniu skargi nadzwyczajnej, a przed jej rozpoznaniem. W rezultacie zatem Sąd Najwyższy odstąpił od szczegółowego odnoszenia się do zarzutów podniesionych w wywiedzionym środku zaskarżenia, choć były zasadne.

Na przedpolu rozważań Sąd Najwyższy wskazuje, że zgodnie z dyspozycją przepisu art. 355 k.p.c. sąd umorzy postępowanie, jeżeli powód ze skutkiem prawnym cofnął pozew, strony zawarły ugodę lub została zatwierdzona ugoda zawarta przed mediatorem albo z innych przyczyn wydanie wyroku stało się zbędne lub niedopuszczalne. Zgodnie z art. 398⁶ § 2 k.p.c. – stosowanym do postępowań ze skarg nadzwyczajnych z mocy art. 95 pkt 1 u.SN – sąd drugiej instancji odrzuca skargę kasacyjną wniesioną po upływie terminu, skargę niespełniającą wymagań określonych w art. 398⁴ § 1 k.p.c., nieopłaconą oraz skargę, której braków nie usunięto w terminie lub z innych przyczyn niedopuszczalną. Ustawodawca nie wskazał wprost, że warunkiem koniecznym skutecznego wniesienia skargi kasacyjnej (a w konsekwencji także skargi nadzwyczajnej) jest istnienie zaskarżonego orzeczenia w dacie wnoszenia do sądu tego nadzwyczajnego środka zaskarżenia. Jakkolwiek w doktrynie i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że niespełnienie tego warunku, skutkuje odrzuceniem a *limine* każdego środka zaskarżenia (tak też: postanowienie Sądu Najwyższego z 16 maja 2013 r., II CSK 679/12). Warto zaznaczyć, że w przedmiotowej sprawie Prokurator Generalny przedmiotem skargi nadzwyczajnej (wniesionej za pośrednictwem operatora pocztowego 15 marca 2021 r.) uczynił wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej lokalowej prowadzonej dla lokalu niemieszkalnego numer [...] zlokalizowanego w budynku przy ul. [...]w K., dla którego Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą numer [...]. Przedmiotowy wpis na skutek realizacji postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2021 r., sygn. I NSNc 601/21 został wykreślony 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Kw. 4608/22) z księgi wieczystej lokalowej numer [...] jako z księgi współobciążonej hipoteką przymusową kaucyjną łączną w kwocie 27 958 907,50 zł w następstwie wyodrębnienia jej z księgi gruntowej numer [...]1, w której pierwotnie ujawnione było wyżej opisane ograniczone prawo rzeczowe.

W ocenie Sądu Najwyższego szerszego omówienia wymaga kwestia trybu i daty, w której dokonane zostało wykreślenie spornej hipoteki z księgi wieczystej [...] dla lokalu niemieszkalnego numer [...] przy ul. [...] w K..

Zaznaczyć należy, że warunkiem koniecznym powstania pewnych praw jest dokonanie wpisu w księdze wieczystej, przy czym obowiązek spełnienia tej przesłanki wynikać może wyłącznie z wyraźnego przepisu ustawy. Tego typu wpisy mają konstytutywny charakter (np. wpis hipoteki – art. 67 u.k.w.h.). Podobnie wyraźna podstawa prawna jest konieczna do przyjęcia, że konstytutywny charakter ma wykreślenie prawa. W przypadku hipoteki przepisu takiego, co do zasady brak (wyjątek od tej zasady uregulowany jest w art. 246 § 2 k.c.). W konsekwencji zatem wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej z reguły ma charakter deklaracyjny. Hipoteka jako prawo akcesoryjne związane z zabezpieczoną wierzytelnością wygasa bowiem *ex lege* z chwilą wygaśnięcia wierzytelności hipotecznej (art. 94 u.k.w.h.). W związku z powyższym istnieją sytuacje, w których w księdze wieczystej wpisana jest hipoteka, która rzeczywiście nie istnieje, gdyż nigdy nie powstała (jak sporna hipoteka w księdze wieczystej [...]) albo też już wygasła. Dla wykazania nieistnienia hipoteki konieczne jest wówczas obalenie domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Zgodnie z zasadą *lege non distinguente nec nostrum est distinguere* należy przyjąć, że w przypadku wpisu każdego prawa do księgi wieczystej możliwe jest obalenie domniemania uregulowanego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w każdym postępowaniu cywilnym, w którym okoliczność ta ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 10 września 2020 r., sygn. I CSK 680/18), a więc także w postępowaniu zainicjowanym skargą nadzwyczajną mającą za przedmiot oddalenie wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej obciążającej księgę gruntową-macierzystą ([...]1), jak i księgi lokalowe z niej wyodrębnione (przedmiot postępowania I NSNc 601/21).

Przy czym należy odróżnić dwa „tryby” wykreślenia wpisów dokonywanych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Pierwszy z nich dokonuje się na skutek usunięcia prawa ujawnionego w treści księgi wieczystej w rezultacie zmiany okoliczności, co nie jest tożsame z przesądzeniem o nieprawidłowości wpisu, który został wykreślony (np. wykreślenie służebności osobistej na skutek złożenia

oświadczenia przez uprawnionego z tytułu tej służebności). Drugi „tryb” wykreśleń to wykreślenia praw wpisanych do ksiąg wieczystych na skutek wydania orzeczeń przez sądy pierwszej instancji, a dokonywane przez sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 czy § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy skonstatować należy, że choć sporna hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej numer [...] prowadzonej dla lokalu nr [...] przy ul. [...] w K. i jako podstawę wykreślenia wskazano postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., sygn. I NSNc 601/21, to jak wynika z lektury treści tej księgi, wykreślenia tego dokonał Sąd Rejonowy w Kołobrzegu z urzędu, tj. działając z trybie art. 626⁶ § 7 k.p.c. jako sąd *a quo*. Zważyć bowiem należy, że przedmiotem skargi nadzwyczajnej I NSNc 601/21 było postanowienie w przedmiocie oddalenia wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł (Dz.Kw. 4596/15), który dotyczył księgi gruntowej (macierzystej) [...]1 i 13 ksiąg wieczystych lokalowych współobciążonych, jednak nie dotyczył księgi wieczystej [...] prowadzonej dla lokalu numer [...] przy ul. [...] w K.. Tym samym, wydane przez Sąd Najwyższy postanowienie z 16 lutego 2021 r., sygn. I NSNc 601/21 w przedmiocie wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł nie wywierało skutku w dniu wydania w odniesieniu do księgi wieczystej [...] jako nie objętej zakresem zaskarżenia skargi nadzwyczajnej inicjującej to postępowanie (w odpisie zupełnym tej księgi wieczystej brak wzmianki o numerze Dz. Kw. 4596/15). W rezultacie zatem, Sąd Rejonowy w Kołobrzegu po lekturze uzasadnienia skargi nadzwyczajnej I NSNc 601/21 wykreślił wyżej opisywaną hipotekę z księgi wieczystej dla nieruchomości objętej księgą wieczystą [...], której stan prawny był analogiczny, jak nieruchomości objętych zakresem przedmiotowym skargi nadzwyczajnej I NSNc 601/21. Z uwagi na powyższe, przyjąć należało, że wpis o wykreśleniu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł utracił byt prawny w momencie faktycznego wykreślenia go z księgi wieczystej [...] czyli 27 kwietnia 2022 r., a nie 16 lutego 2021 r. czyli w dacie wydania przez Sąd Najwyższy postanowienia w sprawie I NSNc 601/21.

Powyższe rozważania prowadzą do konstatacji, że skarga nadzwyczajna była dopuszczalna, skoro w dacie jej wnoszenia do sądu (15 marca 2021 r.) istniało zaskarżone orzeczenie (wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł został wykreślony z księgi wieczystej [...] w dniu 27 kwietnia 2022 r.). Co więcej, zachowany został pięcioletni termin do wywiedzenia skargi nadzwyczajnej, o którym mowa w art. 89 § 3 u.SN, zaś od orzeczenia kończącego postępowanie wieczystoksięgowe nie przysługiwały w chwili wywiedzenia skargi nadzwyczajne środki zaskarżenia przewidziane w Kodeksie postępowania cywilnego, skoro postępowanie wieczystoksięgowe zakończyło się wydaniem orzeczenia, które nie zostało zaskarżone skargą, a następnie apelacją. W konsekwencji zatem nie było dopuszczalne wywiedzenie od przedmiotowego wpisu skargi kasacyjnej, skoro zgodnie z dyspozycją art. 519¹ § 1 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym skarga kasacyjna przysługuje od orzeczenia wydanego przez sąd drugiej instancji. W ocenie Sądu Najwyższego w niniejszym składzie wpis dokonany w postępowaniu wieczystoksięgowym przez referendarza sądowego jest desygnałem pojęcia „*orzeczenie sądu powszechnego*”, o którym mowa w art. 89 § 1 u.SN. Należy mieć bowiem na względzie, że zgodnie z art. 626⁸ § 6 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis dokonany w księdze wieczystej jest orzeczeniem. Przybiera ono formę dokonaniu wpisu w księdze wieczystej, bądź jego wykreślenia bez wydawania odrębnego postanowienia i jego uzasadnienia. Zgodnie z art. 47¹ k.p.c. referendarz sądowy może wykonywać czynności w postępowaniu cywilnym w wypadkach wskazanych w ustawie. W zakresie powierzonych mu czynności referendarz sądowy ma, zależnie od rodzaju podejmowanych czynności, prawa i obowiązki sądu albo przewodniczącego. Pozycja referendarza sądowego została więc zrównana z pozycją sądu rozpoznającego konkretną sprawę – w zakresie rozpoznawania sprawy referendarz ma bowiem wszelkie uprawnienia sądu. Nadto, rozstrzygnięcie w przedmiocie wpisu hipoteki w księdze wieczystej, stanowi orzeczenie „*co do istoty sprawy*” w rozumieniu art. 519¹ § 1 k.p.c. i nie może być traktowane jako rozstrzygnięcie wpadkowe, niekończące postępowania w sprawie (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z: 29 czerwca 2004 r., II CK 541/03; 12 września 2018 r., II CZ 34/18). Istotę sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym określają materialne przesłanki

wniosku o wpis, co dotyczy także sytuacji, w której wpis ten ma służyć wzmocnieniu skuteczności praw osobistych i roszczeń. Zabezpieczenie uzyskiwane w ten sposób ma materialnoprawny charakter, albowiem kreuje stosunek prawny między uprawnionym przez wpis a każdorazowym właścicielem nieruchomości, a zatem wpływa ono na skutki rozporządzenia nieruchomością.

Z uwagi na treść rozstrzygnięcia mającego za przedmiot skargę nadzwyczajną Prokuratora Generalnego od orzeczenia referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3586/16 o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M.1 z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein) Sąd Najwyższy jedynie informacyjnie wskazuje, że gdyby zaskarżone orzeczenie istniało w obrocie prawnym, to argumentacja podniesiona w skardze nadzwyczajnej zasługiwałaby na uwzględnienie.

Celem skargi nadzwyczajnej jest korygowanie prawomocnych orzeczeń, co służy zapewnieniu ich zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Zaskarżony wpis referendarza sądowego jako orzeczenie rozstrzygające co do istoty sprawy, jak każde inne rozstrzygające o prawach i obowiązkach obywateli powinien być sprawiedliwy, pozostawać w zgodzie z zadaniami konstytucyjnymi oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Sąd Najwyższy jedynie ubocznie stwierdza, że w pełni podziela stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r. w sprawie I NSNc 601/21, w szczególności w zakresie, w jakim odnosi się do prawa własności lokali powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali, z mocy art. 17¹⁸ u.s.m. Zdaniem Sądu Najwyższego w składzie orzekającym w niniejszej sprawie, pogląd, jakoby przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokali stanowiło przypadek objęty zakresem zastosowania art. 76 u.k.w.h., słusznie został poddany w piśmiennictwie i judykaturze znaczącej krytyce. W rezultacie orzecznictwo w tym zakresie poddane zostało rewizji w pełni uwzględniającej *ratio legis* art. 17¹⁸ u.s.m., z którego jednoznacznie wynika, że jeżeli w toku postępowania upadłościowego

nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo własności lokalu, a zatem w prawo silniejsze (własność). Z tego względu przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali, o których stanowi art. 17¹⁸ u.s.m., jako mające swoje źródło nie w prawie własności nieruchomości przysługującym pierwotnie likwidowanej spółdzielni (a następnie nabywcy budynku stanowiącego składnik jej przedsiębiorstwa), lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci własnościowych spółdzielczych praw do lokali, nie może być kwalifikowane jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h.

W realiach niniejszej sprawy nabycie 13 kwietnia 2012 r. przez Bank S.A. w W. przedsiębiorstwa likwidowanej spółdzielni w rozumieniu art. 55¹ k.c. na skutek zawarcia umowy sprzedaży z syndykiem masy upadłości skutkowało z mocy prawa wygaśnięciem wszystkich obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej.

Sąd Najwyższy podkreśla, że hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą w przypadku zbycia przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego wygasa (art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 317 ust. 2 u.p.u.n.), a zatem nie może równocześnie powstać w odniesieniu do nieruchomości lokalowej. Jej wygaśnięcie następuje z mocy prawa i określony w art. 17¹⁸ u.s.m. skutek w postaci przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu musi być poprzedzony nabyciem własności nieruchomości spółdzielczej w postępowaniu upadłościowym przez nabywcę niebędącego spółdzielnią mieszkaniową. Nabycie prawa odrębnej własności lokalu następuje już po wygaśnięciu hipoteki obciążającej nieruchomość macierzystą, zatem hipoteka nie może przekształcić się w hipotekę łączną, skoro wygasła zanim nieruchomość uległa podziałowi. Powyższe przemawia również za brakiem podstaw do zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Kluczowe znaczenie ma w tym przypadku właściwe zrozumienie zaistnienia zdarzeń równoczesnych – chodzi o tzw. „*jurydyczną sekundę*”, w której dochodzi do zbycia nieruchomości spółdzielni i zarazem do przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność.

Nabywca przedsiębiorstwa nabywa całą nieruchomość i zarazem traci jej część, bo obciążające tę nieruchomość prawa spółdzielcze przekształcają się z mocy prawa w odrębną własność. W hipotezie normy dotyczącej jednego ze zdarzeń równoczesnych nie można przyjąć stanu faktycznego sprzed zaistnienia drugiego zdarzenia. Należy podkreślić, że art. 76 u.k.w.h. przewiduje powstanie hipoteki łącznej, jeśli dochodzi do podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, tymczasem w chwili, w której dochodzi do podziału nieruchomości spółdzielczej, nie ma już hipoteki, bo ona właśnie równocześnie wygasa zgodnie z art. 317 ust. 2 u.p.u.n. (zob. P. Księżak, *Losy hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej w razie upadłości spółdzielni*, Monitor Prawniczy 2015/16). Do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 1 003 doszło, ponieważ miała miejsce sprzedaż upadłościowa nieruchomości macierzystej (art. 17¹⁸ u.s.m.), z którą to sprzedażą wiąże się wygaśnięcie hipoteki. Dlatego nielogiczne jest dopuszczenie do obciążenia hipoteką prawa własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej dotyczącej lokalu nr [...], skoro ta wygasa na skutek utraty swej podstawy prawnej (tak też: orzeczenia Sądu Najwyższego z: 3 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18 oraz 8 października 2020 r. II CSK 769/18).

W przypadku zaskarżonego wpisu doszło do naruszenia przytoczonych w treści skargi nadzwyczajnej zasad konstytucyjnych. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu dokonując 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3586/16 wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej numer [...] postąpił sprzecznie ze standardami sprawiedliwości społecznej. Dokonał niewłaściwej wykładni przepisów prawa (m.in. wspomnianych powyżej przepisów: art. 17¹⁸ u.s.m. i art. 76 u.k.w.h.), co skutkowało zaniechaniem zapewnienia ochrony prawnej podmiotowi, któremu przysługiwało prawo własności skutecznie nabyte bez obciążenia hipotecznego. Korygowanie jednakże orzeczenia referendarza, dla którego to celu słusznie wywiedziono (w momencie jej kierowania) skargę nadzwyczajną, okazało się w chwili przedmiotowego rozstrzygnięcia sprawy niedopuszczalne z uwagi na uprzednie wykreślenie przedmiotowej przymusowej hipoteki kaucyjnej łącznej na skutek rozpoznania skargi nadzwyczajnej w sprawie o sygn. I NSNc 601/21.

Pomimo oczywistych naruszeń wskazanych powyżej Sąd Najwyższy w przedmiotowej sprawie nie mógł stwierdzić wydania z naruszeniem prawa zaskarżonego orzeczenia, zostało bowiem usunięte z obrotu prawnego na skutek wydania przez Sąd Najwyższy 16 lutego 2022 r. postanowienia w przedmiocie wykreślenia hipoteki. Zgodnie z treścią art. 89 § 4 u.SN: „Jeżeli zachodzą przesłanki wskazane w § 1, a zaskarżone orzeczenie wywołało nieodwracalne skutki prawne, (...) Sąd Najwyższy ogranicza się do stwierdzenia wydania zaskarżonego orzeczenia z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których wydał takie rozstrzygnięcie (...)”. W rozstrzyganej sprawie skutki wpisu stanowiącego przedmiot zaskarżenia były nie tylko odwracalne, ale zostały już w pełni i ostatecznie odwrócone poprzez rozstrzygnięcie skargi nadzwyczajnej w sprawie o sygn. akt I NSNc 601/21. Stąd też umorzenie postępowania ze skargi nadzwyczajnej było jedynym rozstrzygnięciem dopuszczalnym w przedmiotowej sprawie.

Nadto, należy zauważyć, że skład Sądu Najwyższego odpowiada wymogom proceduralnym. Sprawa wpisu hipoteki do działu IV księgi wieczystej nr [...] nie jest postępowaniem rozstrzyganym na skutek wydania orzeczenia przez Sąd Najwyższy (art. 94 § 2 u.SN), choć dotyczy tej samej hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej, o której wypowiadał się Sąd Najwyższy w postanowieniu z 27 lutego 2014 r., sygn. akt II CSK 349/13 i możliwość skutecznego jej wpisania także do przedmiotowej księgi wieczystej pojawiła się w efekcie rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu zawartego w postanowieniu z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. 4596/15 wydanym zgodnie z m.in. wytycznymi Sądu Najwyższego zawartymi we wspomnianym postanowieniu z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13. Interpretacja przyjęta w toku sprawy dotyczącej wykreślenia hipoteki z księgi macierzystej i 13 ksiąg współobciążonych uprawdopodobniała wpis w przedmiotowej sprawie, natomiast nie był on bezpośrednią, prostą konsekwencją ani orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 349/13, ani postanowienia Sądu Rejonowego z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. 4596/15. Zaskarżone orzeczenie referendarza w postaci wpisu hipoteki w księdze wieczystej o numerze [...] stanowiło zatem następstwo wniosku wierzyciela hipotecznego, było zatem rezultatem inicjatywy leżącej po stronie podmiotu mającego interes prawny w ustanowieniu hipoteki. Wpis

hipoteki do księgi wieczystej [...] jest zatem efektem autonomicznej decyzji uczestnika postępowania (a nie rezultatem orzeczenia Sądu Najwyższego, co stanowi konieczną przesłankę do zaktualizowania się obowiązku rozpoznania skargi nadzwyczajnej przez Sąd Najwyższy w składzie siedmioosobowym). Co więcej wspomniany wniosek nie odnosi się ani do treści macierzystej księgi wieczystej, ani 13 ksiąg pierwotnie współobciążonych (dotyczących lokali, których prawo własności ustanowiono w efekcie zastosowania art. 17¹⁴ u.s.m.), lecz dotyczy lokalu, do którego prawo własności powstało z przekształcenia ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy art. 17¹⁸ u.s.m. w stanie wolnym od wszelkich obciążeń.

Z uwagi na powyższe argumenty stwierdzić należy, że przedmiotowa skarga podlegała rozpoznaniu przez trzyosobowy skład orzekający Sądu Najwyższego na podstawie art. 94 § 1 u. SN.

Sąd Najwyższy konkludując zaznacza, że z uwagi na reformatoryjne postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., sygn. I NSNc 601/22, wydanie postanowienia merytorycznego w niniejszej sprawie zainicjowanej skargą nadzwyczajną okazało się niedopuszczalne. Należało zatem, zgodnie z art. 355 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN przedmiotowe postępowanie umorzyć.

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN.

[as
a]