

POSTANOWIENIE

Dnia 18 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M.
z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein)
przy uczestnictwie R. K.
o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej
w kwocie 27.958.907,50 zł w dziale IV księgi wieczystej nr (...),
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 18 kwietnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 20 listopada 2017 r., sygn. akt VII Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 23 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w K. utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego z dnia 11 października 2016 r. hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R. (Lichtenstein) w dziale IV KW nr (...).

Po zbadaniu treści wniosku i załączonych do niego dokumentów, treści ksiąg wieczystych nr (...) i nr (...) oraz treści skargi na orzeczenie referendarza sądowego Sąd Rejonowy wskazał, że nieruchomość lokalowa, dla której prowadzona jest KW nr (...) została wyodrębniona z nieruchomości położonej w K. przy ul. P., opisanej w KW nr (...). W dziale II KW nr (...) jako właściciel w udziale do 3539/1000000 części wpisana była Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” w S.

W dniu 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości i Bank (...) S.A. w W. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa - Rep. A nr (...). W skład przedmiotu sprzedaży wszedł m.in. udział upadłej do 337642/1000000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, położonej w K. przy ul. P., objętej księgą wieczystą (...), a także udział upadłej do 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. P. objętej księgą wieczystą (...).

Udział upadłej Spółdzielni w nieruchomości macierzystej był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do 77 lokali przysługujących osobom fizycznym i prawnym. W chwili zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r. na nieruchomości macierzystej i na trzynastu lokalach z niej wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. AG z siedzibą w S. (Lichtenstein). Na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności z 30 czerwca 2015 r. dokonano wpisu zmiany wierzyciela na M. z siedzibą w R. (Lichtenstein).

W ocenie Sądu Rejonowego nie było wątpliwości, że z lokalami obciążonymi spółdzielczymi własnościowymi prawami, będącymi przedmiotem umowy z 13 kwietnia 2012 r., związany jest udział do 337644/1000000 części. Jest on większy o 2/1000000 części od zbywanego udziału określonego w umowie, lecz w ocenie Sądu Rejonowego wynikało to z faktu, że oświadczenie syndyka obarczone było błędem. Nie ulegało jednak wątpliwości, że w chwili zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r. z księgi wieczystej nr (...) odłączone były lokale, których łączny udział (według wpisów zawartych w księdze wieczystej) wynosił 662358/1000000 części, zatem w chwili zawarcia umowy udział Spółdzielni wynosił

337642/1000000 części. Tym samym Sąd Rejonowy przyjął, że nabyty w dniu 13 kwietnia 2012 r. przez Bank (...) S.A. w W. udział w nieruchomości związany był w całości z lokalami, które stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i w takiej sytuacji nie wygasła hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł wpisana na rzecz spółki M.

Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z art. 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli w toku postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku upadłej spółdzielni mieszkaniowej nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego i dokonuje się z mocy prawa oraz nie wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Sąd I instancji wskazał, że przekształcenie na podstawie 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. Mając to na uwadze Sąd Rejonowy przyjął, że ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości. Następstwem takiego podziału i ustanowienia odrębnej własności lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości, stanowiącej dotąd własność spółdzielni oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby jest, co do zasady, powstanie hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.). Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego z mocy prawa obciąża więc prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Zarówno w chwili podziału nieruchomości, jak i w chwili złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na nieruchomości lokalowej powstałej wskutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, opisaną w księdze wieczystej (...), hipoteka przymusowa łączna kaucyjna była wpisana w księdze wieczystej (...) (macierzystej). Reasumując Sąd I instancji podkreślił, że ustanowienie odrębnej własności lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości, stanowiącej dotąd własność spółdzielni oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby skutkuje powstaniem hipoteki łącznej. Tak więc hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość opisaną w KW nr (...) w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu opisanego w KW nr (...).

Postanowieniem z 20 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestniczki postępowania.

Sąd ten wskazał, że zarówno w chwili podziału nieruchomości, jak i w chwili złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do księgi wieczystej, powstałej wskutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, hipoteka przymusowa łączna kaucyjna była prawomocnie wpisana w księdze wieczystej (...) (macierzystej). Podstawą wpisu spornej hipoteki było powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa w wyniku zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w upadłości w dniu 13 kwietnia 2012 r., kiedy to nieruchomość macierzysta była obciążona hipoteką.

Sąd Okręgowy podkreślił, że przekształcenie, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. nie jest formą sprzedaży majątku upadłego dokonaną w postępowaniu upadłościowym. W przypadku gdy wszystkie lokale przed sprzedażą budynku (udziału w budynku) w warunkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m., na rzecz nabywcy, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową, stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziały we wspólnej nieruchomości nabyte w wyniku przekształcenia tego prawa w odrębną własność lokalu wyczerpują prawa do całej nieruchomości (udziału w nieruchomości),

tj. własności budynku i gruntu. W takiej sytuacji nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę, ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 zd. 2 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2019 r., poz. 498 z późn. zm.). Nie można zatem mówić o skutecznym podniesieniu przez skarżącą zarzutu naruszenia art. 317 ust. 2 u.p.u.n. Hipoteka przymusowa łączna kaucyjna, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Sąd Okręgowy podkreślił, że przywołana w apelacji argumentacja wynikająca z przepisów prawa upadłościowego i naprawczego nie może podważać utrwalonego już obecnie stanowiska, że hipoteka przymusowa łączna kaucyjna, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego przekształcenie w oparciu o art. 17¹⁸ u.s.m., własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, którego podstawa nie wynika z ustawy o postępowaniu upadłościowym, nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni i nie może być utożsamiane ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym. Nie następuje więc skutek wygaśnięcia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej ustanowionej na nieruchomości i wpisanej do macierzystej księgi wieczystej oraz ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych przed ogłoszeniem upadłości lub w toku postępowania upadłościowego. Hipoteka łączna powstała w wyniku podziału nieruchomości, nie jest nową hipoteką, poprzednio nieistniejącą, lecz tą samą hipoteką powstałą w momencie pierwotnego wpisu, jej kontynuacją w nowej formie.

Sąd Okręgowy nadto zwrócił uwagę, że ponownie rozpoznał sprawę i postanowieniem z 9 października 2014 r. uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego, przekazując mu sprawę do ponownego rozpoznania. W dniu 11 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w K. dokonał wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27.958.907,50 zł w księdze macierzystej. Wpis ten nie został zaskarżony i pozostaje prawomocny.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało w całości zaskarżone skargą kasacyjną przez uczestniczkę postępowania, która w ramach podstaw z art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. zarzuciła Sądowi II instancji:

- naruszenie art. 76 ust. 2, art. 94 u.k.w.h. w związku z 313 ust. 1, ust. 2, ust. 3 oraz art. 317 ust. 2 u.p.u.n. oraz art. 17¹⁸ u.s.m. polegające na niezastosowaniu wskazanych przepisów i braku uznania, iż na skutek sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni mieszkaniowej P. w K. doszło do wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość lokalową oraz wyłączenia możliwości jej ustanowienia na księdze wieczystej (...);

- naruszenie art. 31 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. poprzez ustanowienie hipoteki pomimo, iż zapisy umowy sprzedaży przedsiębiorstwa zawartej pomiędzy syndykiem masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej P. w K., a Bankiem (...) S.A. z dnia 13 kwietnia 2012 r. (rep. A nr (...)) wyłączają możliwość ustanowienia hipoteki;

- naruszenie art. 626⁸ par. 2¹ k.p.c. poprzez przyjęcie, iż zabezpieczona hipoteką wierzytelność istniała, pomimo jej wygaśnięcia na skutek sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego, zaspokojenia wierzyciela w toku postępowania upadłościowego, umorzenia postępowania upadłościowego i wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej P. w upadłości z Krajowego Rejestru Sądowego i utraty jako byłego dłużnika poprzednika prawnego wnioskodawcy bytu prawnego;

- naruszenie art. 5 k.c. poprzez naruszenie zasad współżycia społecznego, poprzez wyłączenie ochrony nabywcy rzeczy oraz bezpodstawne wzbogacenie się wnioskodawcy kosztem uczestnika kupującego;

- naruszenie art. 1000 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy strona nabyła spółdzielcze prawo do lokalu w drodze licytacji komorniczej na podstawie postanowienia sądu o przysądzeniu prawa własności;

- naruszenie art. 89 § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosku o dokonanie wpisu hipoteki i ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej pomimo, iż wniosek złożyła osoba do tego nieuprawniona i nie posiadająca pełnomocnictwa do dokonania czynności - ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawca wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania wywołanych skargą.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 317 Prawa upadłościowego, nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego, a wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela prezentowane dotychczas stanowisko, iż przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie jest zbyciem elementu przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, a osoba, która nabywa na tej podstawie odrębną własność lokalu, nie jest nabywcą przedsiębiorstwa, o którym mowa w art. 317 p.u.n., a zatem nie odnosi się do niego skutek, o którym stanowi ust. 2 zdania 2 tego przepisu, tj. nabycie w stanie wolnym od obciążeń. Jako że przekształcenie nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym nie znajduje w tym przypadku również zastosowania art. 313 p.u.n. (zob. postanowienia z: 14 stycznia 2011 r., sygn. akt II CSK 361/10 i II CSK 364/10, także z 27 lutego 2014 r., sygn. akt II CSK 349/13 do II CSK 361/13, niepublikowane).

Powyższe nie prowadzi jednak do wniosku o przejściu hipoteki na nieruchomości lokalową powstałą wskutek przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli w toku postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku spółdzielni mieszkaniowej następuje nabycie w budynku lub udziałów przez podmiot inny niż spółdzielnia mieszkaniowa, istniejące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu albo we własność domu jednorodzinnego. Przekształcenie następuje z mocy prawa, a zatem nie wymaga złożenia oświadczenia woli przez uprawnionego ani wpisu w księdze wieczystej. Skutek w postaci przekształcenia następuje z chwilą sprzedaży w toku postępowania upadłościowego budynku lub udziału w nim podmiotowi, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową.

Celem unormowania art. 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest ochrona uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Osoby te w razie braku wskazanego unormowania byłyby pozostawione bez tytułu do nieruchomości. Prawo rzeczowe, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (domu jednorodzinnego), może bowiem obciążać jedynie nieruchomość należącą do spółdzielni mieszkaniowej. W konsekwencji nabycie budynku albo udziału przez inny podmiot musiałoby być niedopuszczalne (zakazane), albo prowadzić do wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokalu, względnie skutkować przełamaniem powyższej zasady zakresu przedmiotowego obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym. W tym ostatnim przypadku w wielu wypadkach ograniczenie podmiotowe po stronie właściciela obciążonej nieruchomości stawałoby się iluzoryczne, a w każdym razie stawiałoby pod znakiem zapytania celowość gospodarczą konstrukcji ograniczonego prawa rzeczowego unormowanego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z tym, z uwagi na podobieństwo między własnością lokalu a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu jako uprawniającym do korzystania z lokalu i części nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku, ustawodawca przesądził, iż w razie nabycia budynku albo udziału przez podmiot inny niż spółdzielnia, dotychczas istniejące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w odrębną własność nieruchomości. Rozwiązanie to miało na celu uchronienie uprawnionego (spółdzielcy) przed utratą prawa służącego zazwyczaj zaspokajaniu podstawowej potrzeby życiowej. Natomiast jeżeli nieruchomość zostałaby nabyta przez inną spółdzielnię mieszkaniową, wówczas istniejące dotychczas prawa spółdzielcze pozostają w kształcie niezmienionym.

Skutek w postaci przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. następuje *ex lege*, a zatem niezależnie od woli zainteresowanych. Kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie ma ocena charakteru i skutków przekształcenia, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Stanowi ono postać zmiany prawa podmiotowego, która jest przewidziana w ustawie w razie powstania ściśle określonych okoliczności. Zmiana ta (o ile pojęcie to można odnieść do szerszej kategorii przeobrażeń praw podmiotowych niezależnie od ich podstawy) polega na powstaniu w miejsce istniejącego dotychczas ograniczonego prawa rzeczowego - prawa nowego o innej

treści. Dochodzi do jednoczesnego zniesienia prawa istniejącego dotychczas i powstania w jego miejsce nowego. Rozwiązanie to nie może być kwalifikowane jako przypadek podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jest nim bowiem utworzenie nowych nieruchomości (rzeczy w sensie prawnym) na podstawie czynności prawnych bądź procesowych lub na podstawie decyzji administracyjnej. Podział, o którym stanowi art. 76 u.k.w.h., jest konsekwencją działania zainteresowanych stron albo organu władzy publicznej działającego na podstawie i w granicach przyznanych mu kompetencji polegającą na doprowadzeniu do zmiany istoty rzeczy nieruchomości, która stanowi cel tych aktów. W niniejszej sprawie powstanie nieruchomości lokalowej stanowi natomiast ustawowy skutek przekształcenia *ex lege*.

Wskutek będącego następstwem woli właściciela aktu polegającego na doprowadzeniu do prawnego przekształcenia rzeczy nieruchomości i utworzeniu w jej miejsce kilku nowych, powstanie hipoteki łącznej stanowi w istocie trwanie prawa zastawniczego w zakresie niezmienionym na tych nowoutworzonych przedmiotach traktowanych z perspektywy obciążenia jako przedmiot tożsamy z dotychczasowym. Można zatem stwierdzić, że hipoteka trwa w niezmienionym kształcie na całości. Zmiany w postaci podziału nieruchomości na kilka nowych nie mogą bowiem wpływać na pogorszenie sytuacji wierzyciela hipotecznego bez jego zgody w postaci uzyskania zaspokojenia zabezpieczanej wierzytelności w określonej wysokości. Co więcej, konieczność zapewnienia należytej ochrony wierzyciela hipotecznego może prowadzić do podjęcia przez niego stosownych działań zmierzających do zapobieżeniu pogorszenia się jego statusu i możliwości uzyskania odpowiedniego zaspokojenia. Inaczej jest w przypadku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu. W takim przypadku dochodzi w pierwszej kolejności do zmiany w sferze prawnorzeczowej, w ramach której nowopowstałe prawo własności lokalu powstaje w miejsce wcześniejszego prawa i jako takie nie jest skutkiem podziału nieruchomości. Powstanie nieruchomości lokalowej stanowi skutek *ex lege* przekształcenia, który jako taki nie może być zakwalifikowany jako podział nieruchomości w powyżej wskazanym znaczeniu. Tym samym nie znajduje w tym przypadku zastosowania art. 76 u.k.w.h. W konsekwencji w przypadku

przekształcenia na mocy art. 17¹⁸ u.s.m. dotychczas obciążająca nieruchomości hipoteka nie staje się prawem zastawniczym łącznym obciążającym nowopowstały lokal. Może ona istnieć i obciążać dalej nieruchomości jedynie w takim zakresie, w jakim nie dochodzi do wyodrębnienia lokali wskutek przekształcenia spółdzielczych praw do lokali. Wolne od obciążenia są nowe lokale powstałe wskutek zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m. oraz części ułamkowe nieruchomości wspólnej stanowiące przedmiot udziału ich właścicieli w nieruchomości wspólnej. W przypadku, gdy tak powstałe lokale wraz z częściami ułamkowymi stanowiącymi przedmiot udziału ich właścicieli wyczerpują całość nieruchomości, hipoteka istniejąca dotychczas na tej ostatniej jako odrębnej rzeczy w sensie prawnym staje się bezprzedmiotowa i w konsekwencji z chwilą przekształcenia przestaje istnieć. Wynika to z faktu, iż w istocie przekształcenie prowadzi do ustania bytu prawnego tej rzeczy i powstania w jej miejsce (nie zaś z nich, jak w przypadku podziału) *ex lege* nowych lokali oraz nieruchomości wspólnej, której części ułamkowe są przedmiotami udziałów związanych z własnością lokali.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie nie podziela zatem prezentowanego w dotychczasowym orzecznictwie i krytykowanego w doktrynie poglądu, jakoby przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokali stanowiło przypadek objęty zakresem zastosowania art. 76 u.k.w.h.

Przyjętą powyżej wykładnię art. 17¹⁸ u.s.m. oraz art. 76 u.k.w.h. wspierają nie tylko argumenty odwołujące się do celu i treści art. 17¹⁸ u.s.m., ale także treść ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r., poz. 1285). W jej świetle, w szczególności zaś na gruncie art. 19 § 3, zgodnie z którym członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania, nie budzi wątpliwości fakt, iż sytuacja prawna osób, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie może ulec pogorszeniu w porównaniu ze stanem istniejącym przed przekształceniem, a tak należałoby ocenić sytuację, w której stawaliby się podmiotami w istocie odpowiedzialnymi za cudzy dług niezależnie od swojej woli, lecz jedynie wskutek egzekucyjnego lub upadłościowego zbycia nieruchomości (budynku i gruntu). Przekształcenie prawa podmiotowego nie może prowadzić do wniosku o możliwości przerzucenia na te osoby odpowiedzialności za zobowiązania osoby trzeciej, którą jest spółdzielnia.

Sąd Najwyższy nie podziela zarzutu wnioskodawcy, który skutek w postaci zniesienia hipoteki w zakresie, w jakim dotyczyła części nieruchomości, która stała się lokalem wraz z ułamkową częścią nieruchomości wspólnej, zrównuje z wywłaszczeniem wierzyciela spółdzielni mieszkaniowej. Wbrew sugestii wnioskodawcy wniosek taki nie wynika z treści wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 21 grudnia 2005 r., sygn. akt SK 10/05 (OTK ZU 2005/11A/139), w którym ani z sentencji, ani z uzasadnienia nie wynika traktowanie wygaśnięcia wierzytelności hipotecznej jako przypadku wywłaszczenia, zaś wzorem kontroli konstytucyjności nie był art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. Ponadto pojęcie wywłaszczenia nie odnosi się w świetle wskazanego przepisu Konstytucji do wszelkich przypadków utraty praw majątkowych niezależnie od woli zainteresowanego. Wywłaszczenie w znaczeniu konstytucyjnym nie jest bowiem tożsame z pojęciem wywłaszczenia używanym w języku potocznym. Pierwsze obejmuje wyłącznie sytuacje odjęcia lub ograniczenia prawa majątkowego w drodze aktu władczego (generalnego bądź indywidualnego) na cele publiczne. Wówczas konieczne jest uiszczenie dotychczasowemu uprawnionemu odpowiedniego (słusznego) odszkodowania i zwrócenie mu wywłaszczonego dobra po odpadnięciu celu wywłaszczenia. Nie można natomiast traktować jako wywłaszczenia w znaczeniu konstytucyjnym przypadków utraty lub ograniczenia prawa majątkowego na podstawie przewidzianego w ustawie mechanizmu prawnego, którego skutki następują z mocy prawa w razie spełnienia się określonych okoliczności. Poza przypadkiem wygaśnięcia lub ograniczenia hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wskutek nabycia własności lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. można przykładowo wskazać instytucje zasiedzenia czy nabycia prawa rzeczowego ex bona fide (zob. np. art. 169 k.c. oraz art. 5 i nast. u.k.w.h.). Ten kierunek wykładni potwierdza również dotychczasowe orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Jak stwierdził Trybunał w wyroku z 29 maja 2001 r., „różnego rodzaju unormowania z dziedziny prawa prywatnego, przewidujące przejście prawa własności wbrew woli uprawnionego na inną osobę lub osoby, nie powinny być oceniane w świetle konstytucyjnej regulacji dotyczącej instytucji wywłaszczenia” (sygn. akt K 5/01, OTK ZU 2001/4A/87, zob. też np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 czerwca 2005 r., P 25/02, OTK ZU 2005/6A/65).

Należy przyznać rację skarżącym, którzy wskazują na niedopuszczalność istnienia prawa zabezpieczającego, jakim jest hipoteka, w razie wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej z powodu utraty bytu dłużnika. Zasada akcesoryjności wyklucza istnienie samoistnej hipoteki niesłużącej zabezpieczeniu wierzytelności jako prawa osobistego, a zatem takiego, które przysługuje przeciwko oznaczonemu dłużnikowi. Brak następstwa prawnego po stronie dłużnika skutkuje wygaśnięciem przysługujących wobec niego komukolwiek wierzytelności, a w związku z tym również wygaśnięciem praw akcesoryjnych. Zaspokojeniu podlega bowiem wierzytelność zabezpieczona hipoteką (o ile zatem istnieje), nie zaś sama hipoteka, co wprost wynika z art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. Prawo zabezpieczające może istnieć jedynie tak długo, jak długo istnieje albo może powstać z określonego w umowie stosunku prawnego wierzytelność, którą prawo akcesoryjne ma zabezpieczać. Jest oczywiste, że w braku dłużnika stosunek taki trwać nie może, zatem ustaje byt także prawa zabezpieczającego (art. 94 u.k.w.h.). W miejsce spółdzielni dłużnikiem takim nie staje się podmiot, którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało ex lege przekształcone we własność. Kwestia ta pozostaje jednak bez znaczenia w niniejszej sprawie wobec ustaleń dotyczących skutku przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. w stosunku do obciążających nieruchomości „macierzystą” hipotek.

W tych okolicznościach nie istnieje też potrzeba odwoływania się do wskazanej przez skarżących konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Wobec powyższych ustaleń Sąd Najwyższy nie dostrzega naruszenia art. 31 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ § 2¹ k.p.c. Zarzuty dotyczące ich naruszenia nie zostały przez skarżącą bliżej uzasadnione, a argumentacja zawarta w skardze kasacyjnej odnosi się w istocie do zakwestionowania skuteczności obciążenia hipoteką nieruchomości lokalowej powstałej wskutek przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Nie zachodzi także oczywista zasadność skargi w zakresie zarzutu naruszenia art. 89 § 1 k.p.c., bowiem pełnomocnictwo udzielone w sprawie wskazuje na umocowanie do występowania we wszelkich postępowaniach sądowych dotyczących wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej, która została ujawniona jako hipoteka łączna na nieruchomościach lokalowych opisanych

w księgach wieczystych wymienionych w treści pełnomocnictwa. Umocowanie jest zatem skuteczne, zważywszy, że umowa, mocą której doszło do zmiany wierzyciela hipotecznego, znajduje się w aktach księgi wieczystej głównej i jest tym samym znana sądowi z urzędu (umowa sprzedaży wierzytelności została także ujawniona jako podstawa wpisu w księdze wieczystej księgi głównej).

Co do zarzutu naruszenia art. 1000 k.p.c. należy zaznaczyć, że utrzymanie w niezmienionym kształcie spółdzielczego prawa do lokalu na podstawie postanowienia sądu o przysądzeniu prawa własności służy ochronie spółdzielców - z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nie następuje skutek w postaci wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu. Natomiast w wypadku nabycia samego prawa spółdzielczego na podstawie postanowienia sądu o przysądzeniu oznacza, iż prawo to zostaje - podobnie jak ma to miejsce w razie przysądzenia własności - nabyte bez obciążeń, o ile istniały na nim wcześniej (w tym jeżeli było ono obciążone hipoteką). Nie dotyczy to natomiast obciążenia, które powstałoby po przysądzeniu, co w niniejszej sprawie nie mogło nastąpić jako skutek przekształcenia we własność lokalu, jednak nie z uwagi na treść art. 1000 § 1 k.p.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw