

POSTANOWIENIE

Dnia 8 października 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku M.
w likwidacji z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein)
przy uczestnictwie P. B.
o wpis do księgi wieczystej [...],
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 8 października 2020 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K.,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 października 2016 r. referendarz sądowy uwzględniając wniosek M. w R. w dziele IV księgi wieczystej nr Kw (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. dla lokalu użytkowego nr (...), położonego w K. przy ul. P. stanowiącego przedmiot odrębnej własności i związanego z nim

udziału w częściach wspólnych nieruchomości wpisał hipotekę przymusową łączną w kwocie 27.958.907,50 na rzecz wnioskodawcy.

Postanowieniem z dnia 21 września 2017 r. Sąd Rejonowy w K. utrzymał w mocy powyższy wpis nie uwzględniając sprzeciwu zgłoszonego przez P. B. wpisanego w dziale II tej księgi jako właściciela nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że nieruchomość lokalowa została wydzielona z księgi wieczystej nr (...), w której widniał wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej. Powstanie odrębnej własności lokalu spowodowało powstanie także hipoteki łącznej na tej nieruchomości zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

Księga wieczysta nr (...) była prowadzona dla nieruchomości zabudowanej budynkiem kilkukondygnacyjnym. Jej właścicielem była Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” w S. a po zmianie nazwy i siedziby Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K.. W dniu 11 września 2002 r. na nieruchomości tej wpisano na rzecz (...) Banku S.A. w W. hipotekę przymusową kaucyjną w kwocie 40.000.000 złotych. W dniu 16 grudnia 2008 r. wierzyciel tj (...) Bank S.A. w W. zbył na rzecz M. AG w S. przysługującą mu wobec Przedsiębiorstwa „A.” S.A. w S. wierzytelność wraz z jej zabezpieczeniem tj poręczeniem udzielonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „P.” w K. oraz ujawnioną w księdze wieczystej hipoteką. W dniu 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w K. ujawnił w dziale IV Księgi wieczystej (...) hipotekę przymusową w kwocie 27.958.907,50 złotych na rzecz nabywcy wierzytelności.

W dniu 13 kwietnia 2012 syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. zbył na rzecz Banku (...) S.A. w W. przedsiębiorstwo upadłej spółdzielni obejmujące udział w nieruchomości przy ul. P.

W dniu 18 maja 2012 r. referendarz sądowy wykreślił hipotekę przymusową. W wyniku wniesionych środków zaskarżenia, łącznie ze skargą kasacyjną ostatecznie postanowieniem z dnia 29 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w K. uchylił wpis referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r. o wykreśleniu hipoteki.

W dniach 30 czerwca 2015 r. lub 7 lipca 2015 r. dotychczasowy wierzyciel zbył przysługującą mu wierzytelność na rzecz powoda.

Wcześniej dnia 12 października 2001 r. Sąd Rejonowy w K. założył księgę nr (...) dla ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku przy ul. P. [...] w K.. W dziale I wpisano, że jest to lokal nr (...) i że prawo to jest związane z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej nr [...]. Postanowieniem z dnia 28 lutego 2006 r. powyższe prawo rzeczowe ograniczone zostało przysądzone na rzecz P. B. przez Sąd Rejonowy w K. na skutek wszczętego postępowania egzekucyjnego przeciwko poprzednim uprawnionym do tego prawa.

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestnika P. B. wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego w K. utrzymującego wpis hipoteki.

Sąd Okręgowy odwołując się do orzeczeń Sądu Najwyższego wskazał, że przytoczone przez wnoszącego apelację przepisy art. 76 ust. 2 u.k.w.h., art. 317 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe oraz art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie dają podstaw do przyjęcia, iż na skutek sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni nie dochodzi do wygaśnięcia hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej ustanowionej na nieruchomości i wpisanej do księgi wieczystej oraz ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych przed ogłoszeniem upadłości lub w toku postępowania upadłościowego. Uwzględnił, że w chwili podziału nieruchomości, jak i złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, na nieruchomości lokalowej powstałej wskutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, hipoteka przymusowa łączna kaucyjna była wpisana w księdze wieczystej (...) (macierzystej). 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 księdze wieczystej (...) w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu objętego księgą wieczystą w (...).

Sąd Okręgowy nie podzielił podniesionego przez skarżących zarzutu naruszenia art. 1000 § 1 k.p.c. albowiem prawo odrębnej własności lokalu nabył dopiero w dniu zbycia przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni tj. w dniu 13 kwietnia 2012 r. Prawomocne przysądzenie prawa własności sprawiło, że wygasły prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, które należało do dłużnika. Nie wygasły prawa i roszczenia na osobnym prawie, jakim była własność nieruchomości, w której znajdowały się spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Uczestnik P. B. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w K.. Oparł ją na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. Zarzucił naruszenie: art. 76 ust 2 i art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 1916; dalej: „u.k.w.h.”) w związku z art. 313 ust. 1, ust. 2, ust. 3 oraz art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 2344; dalej: „pr. up.”) oraz art. 17¹⁸ u.s.m.; art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h.; art. 5 k.c.; art. 58 § 1 k.c. i art. 510 § 1 k.c.; art. 626⁸ § 21, art. 1000 § 1 k.p.c. i art. 89 § 1 k.p.c.

Na tych podstawach uczestnik wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz orzeczenie o kosztach procesu

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw zaskarżonego orzeczenia legło zapatrywanie, że hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, 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.

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ex lege w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. oraz zbycie przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego następuje jednocześnie, w tym samym czasie, co skutkuje powstaniem z mocy prawa hipoteki przymusowej łącznej na nieruchomości lokalowej, jeśli hipoteka obciążała nieruchomość macierzystą (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 27 lutego 2014 r.,

II CSK 349/13, nie publ., z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 353/13, nie publ., z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 541/13, nie publ., z dnia 26 czerwca 2014r., II CSK 550/13, nie publ., z dnia 26 października 2017 r., II CSK 869/16, nie publ. i z dnia 4 stycznia 2019 r., II CSK 330/18, nie publ.).

W piśmiennictwie prawniczym pogląd ten został poddany krytycznej ocenie. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną uczestnika podziela tę ocenę z przyczyn, które zostały rozważone między innymi w postanowieniu z dnia 3 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18 (nie publ. zob. też podobnie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2019 r., II CSK 137/18, nie publ., z dnia 19 czerwca 2019 r., II CSK 298/18, nie publ., z dnia 21 marca 2019 r., II CSK 77/18, nie publ.).

Niewątpliwie przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym; nie ma zatem do niego zastosowania art. 313 pr. up. Nie stanowi ono również zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, wobec czego podmiot nabywający ex lege odrębną własność lokalu nie jest nabywcą przedsiębiorstwa i nie odnosi się do niego skutek przewidziany w art. 317 ust. 2 zdanie drugie pr. up. w postaci nabycia w stanie wolnym od obciążeń. Nie budzi również zastrzeżeń pogląd, że ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowi podział nieruchomości, a w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Jednak nieuprawnione jest wyciąganie z powyższego wniosku, że konsekwencją takiego podziału jest powstanie hipoteki łącznej obciążającej nieruchomość lokalową.

Reguła przewidziana w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. ma zastosowanie wtedy, gdy z dotychczasowego jednolitego prawa do nieruchomości wyodrębnieniu ulegają prawa do jej części, stanowiące pochodną prawa do całości, co uzasadnia podział obciążeń. Natomiast art. 17¹⁸ u.s.m. dotyczy nabycia ex lege prawa własności przez uprawnionych z własnościowych spółdzielczych praw do lokali, jako pochodnego w stosunku do ich dotychczasowych praw spółdzielczych, niezależnie od prawa przysługującego dotychczasowemu właścicielowi

nieruchomości macierzystej; prawo odrębnej własności lokalu, które powstanie, będzie obciążone tak, jak było obciążone własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, a nie jak prawo własności całej nieruchomości. Z tego względu podział wynikający z art. 17¹⁸ u.s.m., jako mający swoje źródło nie w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, nie może być kwalifikowany, jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Za taką wykładnią przemawia ratio legis art. 17¹⁸ u.s.m., który służy wzmocnieniu i ochronie praw osób uprawnionych do spółdzielczych praw do lokali w przypadku prowadzenia w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej postępowania upadłościowego, likwidacyjnego bądź egzekucyjnego.

Jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inna spółdzielnia, spółdzielcze prawo do lokalu trwa dalej w niezmienionej postaci. Jeżeli jednak nabywcą nieruchomości jest inny podmiot niż spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się ex lege we własność lokalu, nie może ono bowiem obciążać nieruchomości innego podmiotu niż spółdzielnia. Rozwiązanie to stanowi wyjątek od zasad postępowania upadłościowego i egzekucyjnego, które przewidują, że w razie sprzedaży nieruchomości w toku postępowania upadłościowego (art. 317 ust. 2 Pr. up.) oraz w toku postępowania egzekucyjnego (art. 1000 § 1 k.p.c.) obciążenia nieruchomości wygasają. Obciążenie w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wygasa, a w przypadku gdy nabywcą nieruchomości spółdzielczej nie jest spółdzielnia, przekształca się w prawo silniejsze (własność), aby pozycja uprawnionego z tego prawa w toku postępowania upadłościowego (egzekucyjnego) prowadzonego przeciwko spółdzielni nie uległa pogorszeniu.

Ochronie podmiotu, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, służy również art. 1000 § 4 k.p.c., zgodnie z którym w razie egzekucji z nieruchomości spółdzielczej, w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, nie wygasa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Cel zamierzony przez ustawodawcę nie mógłby zostać osiągnięty, gdyby uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu miał nabywać odrębną własność lokalu, ale obciążoną hipoteką ciążącą wcześniej na

nieruchomości spółdzielczej; prowadziłoby to do przerwania na te osoby odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni i groziłoby utratą prawa do lokalu z uwagi na obciążenie hipoteką powstałego z przekształcenia prawa odrębnej własności lokalu, z czym wiązałaby się możliwość egzekucyjnego zaspokojenia z tego prawa. Wątpliwości również budzi niespójność takiej koncepcji, skoro pozycja osób uprawnionych z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu miałyby podlegać różnicowaniu - w zakresie możliwości wpisu hipoteki na przysługującym im prawie - w zależności od okoliczności od nich niezależnych - upadłościowego lub egzekucyjnego zbycia nieruchomości i związanych z nabywcą przedsiębiorstwa spółdzielni oraz od tego, czy nabywcą jest inna spółdzielnia, czy też podmiot nie będący spółdzielnią. W pierwszym przypadku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie ulega wprowadzie przekształceniu, ale pozostaje nieobciążone; w drugim - z uwagi na ustawowe przekształcenie we własność - podlegałyby obciążeniu, a wierzyciel mógłby zaspokoić się z tego prawa, co godziłoby w podstawy egzystencji rodzin, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, unicestwiając cel, który zamierzał uzyskać ustawodawca.

Nie można również tracić z pola widzenia, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążało nieruchomość spółdzielczą z pierwszeństwem przed hipoteką (art. 11 u.k.w.h.). Nie ma więc podstaw do uznania, że prawo rzeczowe powstałe później (hipoteka) miałyby obciążać prawo powstałe z przekształcenia prawa powstałego wcześniej (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) bez żadnego udziału osób, którym przysługiwały wolne od obciążeń spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Wierzyciel niemający zabezpieczenia hipotecznego na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie może zatem uzyskać hipoteki na nowo powstałych lokalach. Dodatkowe komplikacje powstałyby w sytuacji, w której spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przed przekształceniem w odrębną własność było obciążone hipoteką (art. 241 § 2 u.k.w.h.).

Należy zauważyć, 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 pr. up.), a zatem nie

może równocześnie powstać w odniesieniu do nieruchomości lokalowej, skoro następujący 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, czyli następuje już po wygaśnięciu hipoteki, która nie mogła 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.

Naruszenie art. 76 ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 17¹⁸ u.s.m. stanowi wystarczające usprawiedliwienie uchylenia na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 1 k.p.c. zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania bez potrzeby rozważenia pozostałych zarzutów podniesionych w skardze.

Jedynie odnośnie zarzutu naruszenia art. 89 k.p.c. trzeba wskazać, że brak wykazania umocowania do działania w imieniu wnioskodawcy został usunięty na etapie postępowania apelacyjnego.