

POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M.

z siedzibą w R. - Księstwo Liechtenstein

obecnie M. w likwidacji

z siedzibą w R. - Księstwo Liechtenstein

przy uczestnictwie M. P. i W. P.

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 21 marca 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania M. P.

i skargi kasacyjnej uczestnika postępowania W. P.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 29 września 2017 r., sygn. akt VII Ca (...), VII Ca (...),

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 29 września 2017 r. Sąd Okręgowy w K. w sprawie z wniosku M. z siedzibą w R. w Księstwie Lichtenstein (dalej: „M.”), przy udziale M. P.

i W. P. (dalej: „uczestnicy”), oddalił apelacje uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 29 maja 2017 r., utrzymującego w mocy dokonany przez referendarza wpis na rzecz M. hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł (dalej: „Hipoteka”) w dziale IV księgi wieczystej (...), obejmującej nieruchomości lokalową powstałą z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5.21 (dalej: „Lokal”).

W sprawie ustalono, że Lokal został wyodrębniony z nieruchomości położonej w K. przy ulicy P. opisanej w księdze wieczystej (...) (dalej: „Nieruchomość Macierzysta”). 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 przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, w skład którego wchodził m.in. udział upadłej we własności Nieruchomości Macierzystej. Udział ten w chwili sprzedaży był obciążony spółdzielczymi własnościowymi prawami do 77 lokali, które przysługiwały osobom fizycznym i prawnym (w tym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu objętego księgą wieczystą (...), z którego przekształcenia powstał Lokal), a także Hipoteką (przysługiwała ona wówczas M. AG z siedzibą w S. w Księstwie Lichtenstein, a następnie została zbyta na rzecz M.). Zgodnie z ustaleniami, nabyty przez Bank (...) S.A. w W. udział w Nieruchomości Macierzystej związany był w całości z lokalami stanowiącymi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Uczestnicy nabyli Lokal w dniu 10 grudnia 2013 r. w drodze umowy sprzedaży.

W uzasadnieniu postanowienia z 29 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w K. uznał, że ponieważ udział w Nieruchomości Macierzystej związany był w całości z lokalami, które stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Hipoteka nie wygasła. Sąd ten wskazał, że zgodnie z art. 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: „u.s.m.”), jeżeli w toku postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku upadłej spółdzielni mieszkaniowej nabywcą budynku lub udziału w budynku nie jest spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu. Przekształcenie takie nie wynika z przepisów

o postępowaniu upadłościowym i nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, jego celem nie jest spieniężenie majątku upadłej i zapewnienie środków na zaspokojenie wierzycieli, a uprawniony z hipoteki nie uzyskuje prawa do zaspokojenia z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Mając to na uwadze, w ślad za przywołanymi w uzasadnieniu orzeczeniami Sądu Najwyższego, Sąd Rejonowy uznał, że ustanowienie odrębnej własności lokali wskutek przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali było podziałem Nieruchomości Macierzystej i zgodnie z art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: jako „u.k.w.h.”) spowodowało powstanie hipoteki łącznej, obciążającej nieruchomość lokalowe powstałe wskutek podziału. W takiej sytuacji, w ocenie Sądu, nie ma zastosowania art. 317 ust. 2 pkt 2 Prawa upadłościowego i naprawczego (dalej: jako „p.u.n.”), zgodnie z którym skutkiem zbycia przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego jest - co do zasady – wygaśnięcie obciążeń składników przedsiębiorstwa. Za bezzasadne Sąd Rejonowy uznał także inne zarzuty uczestników postępowania w postaci występowania w sprawie powagi rzeczy osądzonej, a także naruszenia art. 111¹ u.k.w.h.

Osobne apelacje uczestników od rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego zostały oddalone zaskarżonym postanowieniem Sądu Okręgowego w K., który zaakceptował i przyjął za własne stanowisko Sądu pierwszej instancji. W odniesieniu do zarzutu powagi rzeczy osądzonej Sąd Okręgowy wskazał, że wcześniejszy wniosek o wpisanie Hipoteki w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Lokalu został prawomocnie oddalony ze względu na to, iż w chwili jego składania Hipoteka nie była wpisana w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Macierzystej. W chwili składania wniosku stanowiącego przedmiot obecnego postępowania odpowiedni wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Macierzystej był już dokonany i jest prawomocny. W całości podzielone zostały wnioski Sądu Rejonowego co do wykładni art. 17¹⁸ u.s.m., art. 317 ust. 2 p.u.n. oraz skutków wynikających z art. 76 u.k.w.h., co oznacza przyjęcie, że Hipoteka, która obciążała Nieruchomość Macierzystą w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności Lokalu powstające na podstawie

art. 17¹⁸ u.s.m. Sąd Okręgowy nie podzielił również zgłoszonego przez uczestników zarzutu naruszenia art. 5 u.k.w.h. i wynikającej z niego zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zdaniem Sądu Hipoteka obciążyła Lokal już z chwilą odłączenia go od Nieruchomości Macierzystej i nie jest nową, nieistniejącą uprzednio hipoteką. Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłączyły przy tym wzmianki ujawnione w chwili nabycia Lokalu przez uczestników w dziale IV księgi wieczystej dla Lokalu, jak również w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Macierzystej. Miały one związek ze skargą kasacyjną poprzedniego wierzyciela hipotecznego (M. AG z siedzibą w S. w Księstwie Lichtenstein), który kwestionował wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Macierzystej. Skarga ta została uwzględniona przez Sąd Najwyższy postanowieniem z 27 lutego 2014 r. (sygn. akt II CSK 349/13, niepubl.), w wyniku czego Hipoteka została następnie prawomocnie wpisana do księgi wieczystej.

Powyższe orzeczenie - osobnymi, choć jednobrzmiącymi - skargami kasacyjnymi zaskarżyli uczestnicy postępowania. W skargach zarzucono naruszenie prawa materialnego w postaci:

1. art. 317 ust. 2 w związku z art. 313 ust. 2 p.u.n., w związku z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. oraz art. 19 § 3 Prawa spółdzielczego poprzez przyjęcie, że przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności Lokalu, które związane było z nabyciem udziału w prawie własności Nieruchomości Macierzystej, nastąpiło przed wygaśnięciem obciążeń Nieruchomości Macierzystej, a tym samym przyjęcie, że członek spółdzielni odpowiada wobec wierzycieli za zobowiązania spółdzielni;

2. art. 76 ust. 1 u.k.w.h. poprzez uznanie, że w chwili, w której Lokal uzyskał status nieruchomości odrębnej od Nieruchomości Macierzystej, z mocy prawa obciążony został Hipoteką, podczas gdy Hipoteka wygasła przed jego wyodrębnieniem;

3. art. 94 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że Hipoteka istnieje w sytuacji, gdy wierzytelność zabezpieczona Hipoteką wygasła wskutek

likwidacji dłużnika (upadłej spółdzielni) wobec zakończenia postępowania upadłościowego i wykreślenia go z Krajowego Rejestru Sądowego;

4. art. 5 w związku z art. 8 u.k.w.h. poprzez przyjęcie, że treść księgi wieczystej (...) nie rozstrzygnęła na korzyść nabywców Lokalu (uczestników postępowania) w sytuacji, gdy w chwili nabycia do księgi tej nie była wpisana Hipoteka, a jakiegokolwiek wzmianki wpisane w dziale IV księgi nie dotyczyły obciążenia lokalu Hipoteką.

Wskazując na wymienione podstawy kasacyjne, skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości oraz przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia (nazwanego „wyrokiem”), orzeczenie co do istoty sprawy poprzez wykreślenie wpisu Hipoteki w księdze wieczystej Lokalu oraz wykreślenie wpisu w księdze wieczystej Nieruchomości Macierzystej wskazującego Lokal jako nieruchomość współobciążoną Hipoteką oraz zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Najwyższym, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargi M. wniósł o odmówienie przyjęcia ich do rozpoznania, ewentualnie o ich oddalenie i zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym, według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Stanowisko Sądu Okręgowego oraz poprzedzające je stanowisko Sądu Rejonowego opierają się na poglądzie wyrażonym w szeregu wcześniejszych orzeczeń Sądu Najwyższego odnoszących się do Nieruchomości Macierzystej oraz wyodrębnionych z niej nieruchomości lokalowych (zob. m.in. post. z 27 lutego 2014 r. o sygn. akt II CSK 349/13, II CSK 353/13 i II CSK 354/13, niepubl.; z 26 czerwca 2014 r. o sygn. akt od II CSK 530/13 do II CSK 538/13 oraz od II CSK 540/13 do II CSK 547/13, a także II CSK 549/13 oraz II CSK 550/13, niepubl.; z 13 lutego 2015 r., II CSK 266/14, II CSK 268/14, II CSK 269/14, oraz od

II CSK 271/14 do II CSK 284/14, niepubl.; z 26 października 2017 r., II CSK 869/16, niepubl.).

W wymienionych orzeczeniach przyjęto, że przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, nie powoduje bowiem przejścia prawa na inny podmiot (nabywcę budynku lub udziału w budynku) w zamian za zapłatę jego równowartości, lecz prowadzi do wygaśnięcia tego prawa. Celem takiego przekształcenia nie jest spieniężenie majątku upadłej spółdzielni i uzyskanie środków na zaspokojenie jej wierzycieli, a uprawniony z hipoteki nie uzyskuje prawa do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego, czego następstwem jest co do zasady powstanie hipoteki łącznej na podstawie art. 76 u.k.w.h. Jeżeli przed sprzedażą budynku lub udziału w budynku w warunkach określonych w art. 17¹⁸ u.s.m. na rzecz nabywcy, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową, wszystkie lokale stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziały we wspólnej nieruchomości nabyte w wyniku przekształcenia tego prawa wyczerpują prawa do całej nieruchomości lub udziału. W takiej sytuacji nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 zd. 2 p.u.n. Skutki prawne umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, w skład którego wchodzi nieruchomość obciążona spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, polegające na nabyciu prawa własności (współwłasności) nieruchomości, przekształceniu ograniczonych praw rzeczowych do lokali w prawo odrębnej własności lokali i utracie prawa własności (współwłasności) nieruchomości przez nabywcę, nakładają się na siebie i nie podlegają wyodrębnieniu oraz, wobec treści art. 317 p.u.n. i art. 17¹⁸ u.s.m., zachodzą jednocześnie w tym samym czasie.

Pierwszy i drugi zarzut skarg kasacyjnych zmierza do zakwestionowania stanowiska Sądu Najwyższego zajętego we wskazanych orzeczeniach. Zauważyć należy, że w oparciu o zasadniczo zbliżoną argumentację stanowisko to było również kwestionowane w literaturze. Jej przedstawiciele podnosili m.in., że w chwili, w której dochodzi do podziału nieruchomości spółdzielczej na skutek

przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności, w rzeczywistości nie ma już hipoteki, gdyż równocześnie wygasa ona na podstawie art. 317 ust. 2 p.u.n. Zgodnie z nieco innym ujęciem, nabycie nieruchomości spółdzielczej w postępowaniu upadłościowym i przekształcenie praw dzieli „jurydyczna sekunda”, która sprawia, że do wygaśnięcia hipoteki dochodzi jeszcze zanim nieruchomość ulega podziałowi wskutek przekształcenia praw spółdzielczych. Podnoszono również, że skoro zgodnie z art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości lokalowej hipoteka wpisana w księdze wieczystej prowadzonej dla takiego prawa staje się hipoteką na nieruchomości lokalowej, to nie jest możliwe, by jednocześnie tę samą nieruchomość mogła obciążyć hipoteka obciążająca wcześniej macierzystą nieruchomość spółdzielczą. Zauważono, że w konsekwencji wykładni przyjętej przez Sąd Najwyższy spółdzielcy i inne podmioty, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bez wyraźnej podstawy prawnej przejmują odpowiedzialność za cudzy dług. Taki skutek jest zaś wyraźnie sprzeczny z art. 19 ust. 3 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania. W literaturze podkreślono również brak symetrii przyjętego rozwiązania w zestawieniu z sytuacją, gdy spółdzielcza nieruchomość macierzysta jest nabywana przez inną spółdzielnię mieszkaniową. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie ulega wówczas wprowadznie przekształceniu, ale pozostaje nieobciążone.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela wiele ze szczegółowych poglądów wyrażanych w przywołanych powyżej wcześniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego, jednak nie może zgodzić się z przyjętą w nich ostateczną konkluzją, co prowadzi do podzielenia wniosków przyjmowanych w literaturze i uwzględnienia skarg kasacyjnych.

Rolą art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. jest zapewnienie podmiotowi, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, by w razie zbycia nieruchomości macierzystej w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego, jego sytuacja nie uległa w każdym razie pogorszeniu. W związku z tym, jeżeli nieruchomość zostaje nabyta przez inną spółdzielnię

mieszkaniową, spółdzielcze prawo do lokalu pozostaje bez zmian. Z przyczyn natury konstrukcyjnej nie jest to możliwe, jeżeli nieruchomości nabywa inny podmiot, w związku z czym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się wówczas w prawo o możliwie zbliżonym charakterze, jakim jest prawo odrębnej własności lokalu. Cel w postaci ochrony podmiotu, któremu przysługuje prawo spółdzielcze, widoczny jest również wyraźnie na tle art. 1000 § 4 k.p.c. znajdującego zastosowanie w razie egzekucji z nieruchomości spółdzielczej. W takim wypadku z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nie następuje skutek w postaci wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, co wyróżnia to prawo na tle większości innych praw obciążających nieruchomość. Zaakceptowanie skutku, który wynika z wcześniejszych orzeczeń Sądu Najwyższego, prowadziłoby do unicestwienia wspomnianego celu. W wyniku zbycia nieruchomości spółdzielczej podmiot, któremu przysługiwało wcześniej wolne od obciążeń spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabywałby wprawdzie formalnie silniejsze prawo odrębnej własności lokalu, ale byłoby ono obciążone hipoteką ciążącą wcześniej na nieruchomości spółdzielczej. Z ekonomicznego punktu widzenia w wielu przypadkach mogłoby to oznaczać w ostatecznym rezultacie całkowitą utratę prawa do lokalu. Jeżeli skutek ten rozciągnąć także na postępowanie egzekucyjne, można byłoby mieć wątpliwości co do racjonalności regulacji art. 1000 § 4 k.p.c. Na jego mocy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygasałoby wprawdzie w wyniku egzekucji z nieruchomości macierzystej, ale rezultatem takiej egzekucji stawałoby się obciążenie hipoteką powstałego z przekształcenia prawa odrębnej własności lokalu, a w dalszej kolejności możliwość zaspokojenia egzekucyjnego także z tego prawa.

Zaakceptowanie powyższego skutku prowadziłoby również do dalszych trudnych do wytłumaczenia konsekwencji. Zasadnie w literaturze podniesiono, że trudne do wytłumaczenia byłoby zróżnicowanie sytuacji uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, gdy nieruchomość macierzystą nabywa inna spółdzielnia mieszkaniowa i w sytuacji, gdy jest to inny podmiot. W pierwszym przypadku prawa spółdzielcze pozostawałyby bez zmian, zachowując swoją pełną wartość ekonomiczną, podczas gdy w drugim, pomimo przekształcenia w prawo formalnie silniejsze, ze względu na pojawiające się obciążenia, ich wartość

ekonomiczna mogłaby radykalnie się zmniejszyć. Takie zróżnicowanie uzależnione od okoliczności całkowicie niezależnych od uprawnionych jest trudne do uzasadnienia.

Zauważyć należy również, że skutek w postaci obciążenia hipoteką praw powstałych z przekształcenia praw spółdzielczych następowałby bez względu na sekwencję czasową powstawania praw spółdzielczych oraz obciążenia hipoteką nieruchomości macierzystej. Musiałoby to nastąpić najprawdopodobniej także (jak w stanie faktycznym niniejszej sprawy), gdy prawa spółdzielcze powstały na nieruchomości wolnej od obciążenia hipotecznego, a hipoteka na nieruchomości macierzystej została ustanowiona dopiero później. Dodatkowe wątpliwości pojawiałyby się, gdyby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w chwili przekształcenia było obciążone osobną hipoteką. Hipoteka taka na podstawie art. 24¹ § 2 u.k.w.h. stawałaby się hipoteką na nieruchomości lokalowej, co powodowałoby konieczność ustalenia kolejności pierwszeństwa tej hipoteki i hipoteki, która obciążała uprzednio macierzystą nieruchomość spółdzielczą.

Skutku w postaci powstania po stronie uprawnionego do lokalu odpowiedzialności za dług obciążający spółdzielnię w chwili przekształcenia spółdzielczych praw własnościowych nie można wytłumaczyć specyfiką stosunków spółdzielczych. Podmioty, którym przysługiwały prawa spółdzielcze, nie musiały być członkami spółdzielni, a w stosunku do członków spółdzielni za trafny należy uznać argument odwołujący się do art. 19 ust. 3 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.

Analizując argumenty, które sprawiły, że w przywołanych powyżej orzeczeniach Sąd Najwyższy zajął stanowisko o obciążeniu hipoteką nieruchomości lokalowych powstających z przekształcenia praw spółdzielczych, należy zgodzić się z tezą, zgodnie z którą przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni w toku postępowania upadłościowego. Podmiot, który nabywa na tej podstawie odrębną własność lokalu, nie jest nabywcą przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 317 p.u.n. i nie odnosi się do niego skutek, o którym mowa w ust. 2 zdanie 2 tego przepisu w postaci nabycia

w stanie wolnym od obciążeń. Nie znajduje tu również zastosowania art. 313 p.u.n., gdyż przekształcenie nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym.

Z powyższego nie wynika jednak konieczność zastosowania w analizowanej sytuacji art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i uznania, że na tej podstawie powstaje hipoteka łączna. Decydującego znaczenia dla przyjęcia takiego wniosku nie ma jednak przedstawiony w skargach kasacyjnych i w literaturze argument odwołujący się do odpowiedniej sekwencji czasowej zdarzeń w postaci sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym i przekształcenia prawa do lokalu. Art. 76 ust. 1 u.k.w.h. ma zastosowanie w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, co należy odnosić do sytuacji, gdy z dotychczasowego jednolitego prawa do nieruchomości wyodrębnieniu ulegają prawa do jej części, będące pochodną prawa do całości. Analizowana sytuacja jest konstrukcyjnie odmienna. Art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. nie przewiduje, że dotychczasowe prawo do nieruchomości macierzystej ulega podziałowi, lecz że przekształceniu w prawo własności ulegają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Nabycie prawa własności całej nieruchomości przez uprawnionych do lokali następuje tu w sposób niejako pierwotny, niezależny od prawa przysługującego dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości. Prawa odrębnej własności lokali są pochodną dotychczasowych praw spółdzielczych, a nie prawa własności dotychczasowego właściciela. Konsekwencją tego jest przyjęcie, że powstające prawa odrębnej własności lokali będą obciążone tak, jak obciążone były dotychczasowe prawa spółdzielcze (por. art. 24¹ § 2 u.k.w.h.), a nie jak prawo własności całości nieruchomości.

Jedynie ubocznie należy wskazać, że analizowany przypadek można oceniać odmiennie, niż sytuację uregulowaną w art. 17¹⁴ u.s.m., na podstawie którego uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może, zgodnie ze sformułowaniem użytym przez ustawodawcę, żądać przeniesienia własności lokalu, a nie przekształcenia swojego prawa w prawo własności (por. post. SN z 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10, II CSK 364/10, niepubl.). Dla odmiennej oceny znaczenie może mieć również fakt, że do nabycia odrębnej własności lokalu na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. dochodzi w wyniku czynności prawnej, której stroną jest uprawniony, a nie skutek działania przepisu prawa.

Powyższe prowadzi do wniosku, że zasadne okazały się zarzuty skargi kasacyjnej odnoszące się do naruszenia art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., art. 19 § 3 Prawa spółdzielczego oraz art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Ponieważ naruszenie wskazanych przepisów prowadzić musi do uwzględnienia skarg kasacyjnych, zasadniczo zwalnia to z konieczności rozważania pozostałych zarzutów. W tym kontekście, w odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 94 u.k.w.h. można jedynie ubocznie wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, iż utrata bytu prawnego przez dłużnika osobistego nie powoduje wygaśnięcia hipoteki zabezpieczającej niezaspokojoną wierzytelność wobec tego dłużnika, jeżeli hipoteka obciąża nieruchomości osoby trzeciej (por. wyr. SN z 10 września 2015 r., II CSK 745/14, OSNC 2016, z. 7-8, poz. 90).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

aj