

POSTANOWIENIE

Dnia 3 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku M. z siedzibą w R. - Księstwo Liechtenstein obecnie

M. w likwidacji z siedzibą w R. - Księstwo Liechtenstein

przy uczestnictwie J. W., G. W. i E. W.

o wpis 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 3 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 24 października 2017 r., sygn. akt VII Ca [...], VII Ca [...], VII Ca [...],

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w K. orzekając na skutek skargi uczestników E. W., G. W. i J. W. na wpis referendarza sądowego z dnia 12 października 2016 r. uwzględniającego wniosek M. z siedzibą w R. (Lichtenstein) o wpis na jego rzecz hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w księdze wieczystej nr [...], utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomości lokalowa, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] (dalej: „Nieruchomość Lokalowa”) została wyodrębniona z nieruchomości położonej w K. przy ul. P. [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] (dalej: „Nieruchomość Macierzysta”). Uczestnicy nabyli w toku postępowania egzekucyjnego, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 12 maja 2010 r. o przysądzeniu własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu objęte księgą wieczystą prowadzoną dla Nieruchomości Lokalowej. W dniu 13 kwietnia 2012r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w K. w upadłości (dalej: „Spółdzielnia”) i Bank [...] SA w W. (dalej: „Bank”) zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni. W skład przedmiotu sprzedaży wszedł między innymi udział upadłej we własności Nieruchomości Macierzystej obciążony spółdzielczymi własnościowymi prawami do 77 lokali przysługujących osobom fizycznym i prawnym (w tym spółdzielczym prawem do lokalu nabytym przez uczestników). W chwili zawarcia umowy na Nieruchomości Macierzystej i lokalach z niej wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł (dalej: „Hipoteka”) na rzecz I. z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein). Na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 30 czerwca 2015r. dokonano zmiany wpisu wierzyciela na M. z siedzibą w R. (Lichtenstein).

Utrzymując w mocy zaskarżony wpis Sąd Rejonowy stwierdził, że nabyty w dniu 13 kwietnia 2012r. przez Bank udział w nieruchomości związany był w całości z lokalami, które stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu co oznacza, że nie wygasła Hipoteka wpisana na rzecz wierzyciela.

Miał na uwadze, że zgodnie z art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 2018, poz. 845, dalej: „u.s.m”), jeżeli w toku postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku upadłej spółdzielni mieszkaniowej nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się z mocy prawa, bez potrzeby wpisu w księdze wieczystej, w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego z chwilą sprzedaży budynku lub udziału w budynku, w którym znajdują się lokale będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przekształcenie w trybie art. 17¹⁸ u.s.m. 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 jej wierzycieli, a uprawniony z hipoteki nie uzyskuje uprawnienia do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. W konsekwencji przyjął, że ustanowienie odrębnej własności lokali w trybie art. 17¹⁸ u.s.m. jest podziałem nieruchomości, którego następstwem jest powstanie zgodnie z art. 76 ust. 1 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”). hipoteki łącznej. Miał na względzie, że zgodnie z art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a hipoteka obciążająca to prawo staje się hipoteką na nieruchomości. W rezultacie przyjął, że Hipoteka, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa Spółdzielni w toku postępowania upadłościowego z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu powstałe na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. W rozpoznawanym przypadku zarówno w chwili podziału nieruchomości, jak i złożenia wniosku Hipoteka była wpisana w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Macierzystej obciąża ona zatem Nieruchomość Lokalową.

Postanowieniem z dnia 24 października 2017r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelacje uczestników, dzieląc w pełni stanowisko Sądu pierwszej instancji. Miał na względzie, że powstanie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości, którego następstwem w przypadku obciążenia nieruchomości stanowiącej dotąd własność spółdzielni hipoteką jest powstanie hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.), chyba, że ten skutek zostanie wyłączony przez przepisy szczególne. Wskazał, że uczestnicy nabyli wprawdzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko I. z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein), do którego należało to ograniczone prawo rzeczowe, jest to jednak pozbawione istotnego znaczenia, skoro regulacja art. 1000 § 1 k.p.c. nie wpisuje się w okoliczności nabycia przez uczestników prawa w warunkach art. 17¹⁸ u.s.m. W tym kontekście podkreślił, że egzekucja nie była prowadzona przeciwko Spółdzielni i jej prawu majątkowemu na którym ciążyło ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zwrócił uwagę, że przekształcenie o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. nie jest formą sprzedaży majątku upadłego, o którym mowa w art. 313 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 2344 - dalej: „Pr. up.”), nie nastąpiło zatem przeniesienie tych praw na nabywcę ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 Pr. up. W konsekwencji przyjął, że Hipoteka, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego (obciążoną ograniczonym prawem rzeczowym - spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu), z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. Skoro w chwili podziału nieruchomości, jak i w dacie złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na nieruchomości lokalowej - powstałej wskutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu - hipoteka przymusowa kaucyjna łączna była wpisana w księdzę wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Macierzystej to ustanowienie odrębnej własności lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości spowodowało powstanie hipoteki łącznej. Stwierdził, że uchyla się spod kontroli sądu wieczystoksięgowego zarzut uczestników, że wnioskodawca domagając się wpisu Hipoteki nadużywa swojego prawa podmiotowego (art. 5 k.c.),

zważywszy na dotkliwe i rażąco niesprawiedliwe skutki dla uczestników uwzględnienia wniosku, prowadzące do dwukrotnej zapłaty tej samej osobie za spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w stosunku do którego wierzyciel nigdy nie miał zabezpieczenia hipotecznego.

W skardze kasacyjnej uczestnicy zarzucili naruszenie: art. 89 § 1 k.p.c. przez uwzględnienie wniosku pomimo, że złożyła go osoba nie uprawniona i nie posiadająca pełnomocnictwa do dokonania czynności - ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej; art. 626⁸ § 2¹ k.p.c. przez przyjęcie, że zabezpieczona hipoteką wierzytelność istniała pomimo jej wygaśnięcia na skutek sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej, zaspokojenia wierzyciela w toku postępowania upadłościowego, umorzenia postępowania upadłościowego, wykreślenia spółdzielni z rejestru i utraty przez byłego dłużnika poprzednika prawnego wnioskodawcy bytu prawnego; art. 76 ust. 2 i art. 94 u.k.w.h. w zw. art. 313 ust.1, 2, 3 oraz art. 317 ust. 2 Pr. up. i art. 17¹⁸ u.s.m. przez ich niezastosowanie i brak uznania, że na skutek sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni doszło do wygaśnięcia hipoteki obciążającej nieruchomość lokalową oraz wyłączenia możliwości jej ustanowienia w księdze wieczystej nr [...], art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez ustanowienie hipoteki mimo, że zapisy umowy sprzedaży przedsiębiorstwa zawartej między syndykiem masy upadłości Spółdzielni, a Bankiem wyłączają możliwość ustanowienia hipoteki; art. 5 k.c. poprzez naruszenie zasad współżycia społecznego przez wyłączenie ochrony nabywcy rzeczy oraz bezpodstawne wzbogacenie wnioskodawcy kosztem kupujących uczestników; art. 1000 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy uczestnicy nabyli spółdzielcze prawo do lokalu w drodze licytacji komorniczej na podstawie postanowienia sądu o przysądzeniu prawa własności.

Wskazując na te zarzuty wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Wnioskodawca w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Najdalej idący zarzut złożenia wniosku o wpis Hipoteki przez nieumocowanego pełnomocnika, który wbrew treści art. 89§ 1 k.p.c. nie złożył pełnomocnictwa upoważniającego go do reprezentowania mocodawcy, nie zasługuje na uwzględnienie. Do wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej z dnia 23 czerwca 2016r. radca prawny T. B. istotnie nie dołączyła pełnomocnictwa upoważniającego ją do działania w imieniu wnioskodawcy (k. 143–150). Brak ten został jednak usunięty w postępowaniu apelacyjnym. W odpowiedzi na wezwanie Sądu Okręgowego przy piśmie z dnia 18 października 2017 r. złożono pełnomocnictwo udzielone przez wnioskodawcę w dniu 30 czerwca 2015 r. Z treści pełnomocnictwa wynika, że umocowuje ono radcę prawnego T. B. do działania w imieniu wnioskodawcy we wszystkich postępowaniach sądowych dotyczących wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej do wysokości 27.958.907,50 zł na nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni opisanej w księdze wieczystej nr [...], która została wpisana jako hipoteka łączna na wyodrębnionych z tej nieruchomości nieruchomościach lokalowych opisanych w treści pełnomocnictwa oraz w postępowaniach dotyczących wpisu tej hipoteki w księgach wieczystych innych lokali wyodrębnionych z tej nieruchomości z mocy prawa w związku z zawarciem aktu notarialnego z dnia 13 kwietnia 2012r. Wbrew stanowisku skarżących zakres pełnomocnictwa upoważniał pełnomocnika do reprezentowania wnioskodawcy w rozpoznawanej sprawie, a umowa mocą której doszło do zmiany wierzyciela hipotecznego została ujawniona w aktach księgi wieczystej nieruchomości macierzystej (nr [...]).

Zgodnie z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka ustawowa łączna). W przypadku hipoteki nie następuje wtedy zmiana jej treści, lecz tylko - dyktowane interesem wierzyciela - przekształcenie polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej. W takim wypadku dotychczas obciążająca dany przedmiot hipoteka, ulega przekształceniu w hipotekę, która obciążając powstałe po podziale nowe przedmioty, służy zabezpieczeniu tych samych wierzytelności, jako hipoteka łączna ustawowa. Instytucja hipoteki

ustawowej łącznej ma chronić wierzyciela hipoteki przed nie wymagającymi jego zgody działaniami związanymi z podziałem przedmiotu hipoteki. W konsekwencji sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek przeniesienia obciążeń z urzędu lub na wniosek wierzyciela aż do chwili wygaśnięcia hipoteki. Zdarzeniem prawnym, które kreuje hipotekę łączną jest podział nieruchomości obciążonej. Podziałem przedmiotu hipoteki jest dokonany w drodze umownej, jak i przez orzeczenie sądu lub z mocy prawa - fizyczny podział nieruchomości, w wyniku którego z nieruchomości dotychczas obciążonej hipoteką powstają dwie lub więcej nieruchomości (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, Nr 1, poz.3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2012 r., III CSK 303/11, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CSK 425/04, nie publ., z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CSK 469/04, BSN 2005, nr 9, str. 10, z dnia 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, nie publ., z dnia 18 lutego 2010 r., III CSK 406/09, nie publ., z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, nie publ., z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 375/15, nie publ., z dnia 19 października 2016 r., V CSK 128/16, nie publ., i z dnia 23 lutego 2017 r., V CSK 382/16, nie publ.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zaprezentowano pogląd, podzielony przez Sądy obu instancji w rozpoznawanej sprawie, 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. U jego podstaw legło założenie, że przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, skoro nie powoduje przejścia prawa na inny podmiot 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 uprawnienia do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. 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 konsekwencji nie następuje przeniesienie tych praw na nabywcę ze skutkiem określonym w art. 317 ust. 2 Pr. up. 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 394/13, 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., z dnia 4 stycznia 2019 r., II CSK 330/18, nie publ.). Stanowisko to spotkało się z krytycznym przyjęciem w literaturze przedmiotu w której zgłoszono szereg istotnych argumentów przemawiających za jego wadliwością.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę podziela pogląd zaprezentowany w wyżej przytoczonych judykatach, że przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. nie jest sprzedażą w postępowaniu upadłościowym, nie znajduje zatem do niego zastosowania art. 313 Pr. up. Nie stanowi również zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, co oznacza, że podmiot nabywający *ex lege* odrębną własność lokalu nie jest nabywcą przedsiębiorstwa i nie odnosi się do niego skutek z art. 317 ust. 2 zdanie 2 Pr. up. w postaci nabycia w stanie wolnym od obciążeń. Nie budzi również żadnych wątpliwości teza, że ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowi podział nieruchomości, a w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Jednak konkluzja tego stanowiska w postaci przyjęcia, że jego konsekwencją jest powstanie hipoteki łącznej obciążającej nieruchomość lokalową nie zasługuje na podzielenie.

Po pierwsze, z rozważań wyżej poczynionych wynika, że art. 76 ust. 1 u.k.w.h. ma zastosowanie, gdy z dotychczasowego jednolitego prawa do nieruchomości wyodrębnieniu ulegają prawa do jej części, stanowiące pochodną prawa do całości, co uzasadnia podział obciążeń. Artykuł 17¹⁸ u.s.m. dotyczy natomiast 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. Nowopowstałe prawo odrębnej własności lokalu będzie zatem obciążone tak, jak było obciążone własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, a nie jak prawo własności całej nieruchomości. W konsekwencji podział wynikający z art. 17¹⁸ u.s.m. ma 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 więc kwalifikowany, jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. W jego efekcie ustaje byt prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w to miejsce powstaje lokal stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Obowiązek realizacji roszczeń wynikających z obciążenia masy upadłości spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu spoczywa także na syndyku (art. 86 ust. 2 Pr. up.), co wzmacnia ocenę, że podział nieruchomości wyjątkowo realizowany *ex lege* z mocy art. 17¹⁸ u.s.m. wynika z jej obciążenia własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu.

Po drugie, 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 czy egzekucyjnego. Zgodnie z tą regulacją, gdy 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. Regulacja ta 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), by pozycja uprawnionego z tego prawa w toku postępowania upadłościowego (egzekucyjnego) prowadzonego przeciwko spółdzielni nie uległa pogorszeniu. Cel w postaci ochrony podmiotu, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu wynika także z art. 1000 § 4 k.p.c., zgodnie z którym w razie egzekucji z nieruchomości spółdzielczej, w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, nie następuje skutek w postaci wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa 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, co prowadziłoby do przerzucenia na te osoby odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni. Rezultatem takiego rozwiązania byłaby z reguły utrata prawa do lokalu, z uwagi na obciążenie hipoteką powstałego z przekształcenia prawa odrębnej własności lokalu, z czym wiązałyby się możliwości 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 w postaci upadłościowego lub egzekucyjnego zbycia nieruchomości i związanych z nabywcą przedsiębiorstwa spółdzielni czy jest to inna spółdzielnia czy też podmiot nie będący spółdzielnią. W pierwszym przypadku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie ulega wprawdzie przekształceniu, ale pozostaje nieobciążone, a w drugim z uwagi na ustawowe przekształcenie we własność podlegałyby obciążeniu, a wierzyciel mógłby zaspakajać się z tego prawa, co godziłoby w podstawy egzystencji rodzin, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, unicestwiając cel, który zamierzał uzyskać ustawodawca.

Po trzecie, zgodnie z art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 - dalej: „Pr. sp.”) członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania. Odpowiedzialność członka spółdzielni w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego wobec spółdzielni ogranicza się wniesionego wkładu i kwot wierzytelności spółdzielni wobec niego. W stosunku do podmiotów będących członkami spółdzielni, którym przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa do lokali przekształcone *ex lege* w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. przyjęcie, że dochodzi do powstania hipoteki łącznej pozostaje zatem w sprzeczności z art. 19 ust. 3 Pr. sp.

Po czwarte, nie przekonuje argument odwołujący się do utraty przez wierzyciela - przy takim kierunku interpretacji - części zabezpieczenia hipotecznego, które przysługiwało mu na nieruchomości spółdzielczej. Wierzyciel dysponujący hipoteką obciążającą nieruchomość spółdzielczą miał bowiem wiedzę, że wartość nieruchomości, a w konsekwencji wartość zabezpieczenia, jest pomniejszona o wartość mających pierwszeństwo spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Zauważenia wymaga, że również w toku postępowania egzekucyjnego, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu (art. 1000 § 4 k.p.c.), co oznacza, że hipoteka na nieruchomości spółdzielczej jest mniej warta, niż hipoteka na nieruchomości na której takich praw nie ustanowiono, skoro nabywca nieruchomości musi uwzględnić, że nabędzie tylko jej część, co wpłynie każdorazowo na cenę. Z tych przyczyn nie zasługuje na podzielenie stanowisko wnioskodawcy, że wygaśnięcie hipoteki w zakresie w jakim dotyczyła części nieruchomości, która stała się częścią nieruchomości wspólnej stanowi wywłaszczenie wierzyciela spółdzielni mieszkaniowej. Wywłaszczenie w ujęciu konstytucyjnym obejmuje pozbawienie lub ograniczenie prawa majątkowego na cele publiczne w drodze aktu władczego, co pociąga za sobą konieczność wypłacenia uprawnionemu słusznego odszkodowania (art. 21 ust. 2 Konstytucji). Utrata lub ograniczenie prawa majątkowego na skutek zaistnienia przewidzianych w prawie prywatnym przesłanek (np. zasiedzenie, nabycie od nieuprawnionego w dobrej wierze) nie może być

oceniane w świetle konstytucyjnej regulacji dotyczącej instytucji wywłaszczenia (por. m.in. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001r., K 5/01, OTK ZU 2001, nr 4, poz. 87). Przeciwnego poglądu - wbrew odpowiedzi na skargę - nie wspiera stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w wyroku z dnia 21 grudnia 2005 r., SK 10/05 (OTK ZU 2005, nr 11, poz. 139). Automatyczne rozszerzenie odpowiedzialności rzeczowej osób, które nie zaciągnęły zobowiązań, nie osiągnęły z niego korzyści, nie dopuściły się zachowań stanowiących podstawę wpisu hipoteki, nie ustanowiły tego prawa rzeczowego, ani na jego ustanowienie na nieruchomości spółdzielni nie wyrażały zgody (art. 6 ust. 4 i 5 u.s.m.) nie może być akceptowane (por. postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 stycznia 2006 r., S 1/06, OTK - A 2006, nr 1, poz. 11). W konsekwencji konflikt między osobami uprawnionymi z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a interesem wierzyciela należy rozwiązać na rzecz tych pierwszych (art. 64 ust. 2, art. 75 ust. 1 i art. 76 Konstytucji).

Po piąte, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążało nieruchomość spółdzielczą z pierwszeństwem przed hipoteką (art. 11 u.k.w.h.). Nie ma żadnych podstaw by prawo rzeczowe powstałe później (hipoteka) miało 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 nie mający zabezpieczenia hipotecznego na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie może zatem uzyskać hipoteki na nowo powstałych lokalach. Dostrzeżenia również wymaga, że dodatkowe komplikacje powstałyby w sytuacji gdyby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przed przekształceniem w odrębną własność było obciążone hipoteką (art. 24¹ § 2 u.k.w.h.).

Po szóste, za brakiem podstaw do stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. - niezależnie od argumentacji wyżej przedstawionej - przemawia także sekwencja czasowa zdarzeń w postaci sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym i przekształcenia własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność. 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.). Nie może zatem 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 nie będącego spółdzielnią mieszkaniową, czyli następuje już po wygaśnięciu hipoteki, która nie mogła przekształcić się w hipotekę łączną, skoro wygasła zanim nieruchomość uległa podziałowi.

Z przytoczonych względów skuteczne okazały się zarzuty naruszenia art. 76 u.k.w.h. oraz art. 17¹⁸ u.s.m. co uzasadniało uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej są bezprzedmiotowe i jako takie nie wymagają odniesienia, skoro zmierzały do zakwestionowania zaskarżonego rozstrzygnięcia z innych przyczyn, których analiza wobec stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w zakresie skutku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m dla obciążenia hipoteką nieruchomości lokalowej jest bezcelowa.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.