



Sygn. akt II NSNc 94/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Sadowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Janusz Niczyporuk

Jacek Karol Leśniewski (ławnik Sądu Najwyższego)

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

przeciwko D. L. i W. B

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych 10 maja 2023 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z 19 listopada 2015 r., sygn. I C 293/12:

**uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę
Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 3 stycznia 2022 r. uzupełnioną pismem z 6 lutego 2023 r. zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 19 listopada 2015 r., sygn. akt I C 293/12, utrzymującego w mocy nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym w dniu 13 czerwca 2012 r. o sygn. akt I Nc 49/12 zasądzającego solidarnie od D. L., W. B. oraz E. B. kwotę

300 000,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 17 maja 2012 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności do lokalu użytkowego nr [...], stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w budynku przy ul. [...] w K., dla którego Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...] oraz kwotę 10 967,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 7217,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Pozwem z dnia 7 maja 2012 r. powód M. z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: „M.”) wniósł przeciwko D. L., E. B. oraz W. B. o zapłatę solidarnie kwoty 300 000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, z tym że odpowiedzialność pozwanych w zakresie należności głównej i odsetek ograniczono do własności lokalu użytkowego nr [...] stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w budynku przy ul. [...] w K., dla którego Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Nakazem zapłaty z dnia 13 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w sprawie I Nc 49/12 nakazał pozwanym D. L., E. B. i W. B., aby zapłacili solidarnie powodowi M. kwotę 300 000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 maja 2012 r. do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności do lokalu użytkowego [...], stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w budynku przy ul. [...] w K., dla którego Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę Wieczystą nr [...] oraz kwotę 10 967,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 7217,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tym terminie zarzuty.

W dniu 27 czerwca 2012 r. pozwani, reprezentowani przez pełnomocnika procesowego wnieśli zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 13 czerwca 2012 r. zaskarżając powyższy nakaz w całości, żądając jego uchylenia i oddalenia powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu zarzutów pozwani podnieśli, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr [...] położonego przy ul. [...] w K., nabyli od

poprzedniego właściciela jako wolne od obciążeń. Na skutek uwłaszczenia na lokalu stanowiącym odrębną nieruchomość wpisana została hipoteka kaucyjna na rzecz powodowej spółki, która w chwili składania przez powodową spółkę pozwu jeszcze nie istniała, zaś na chwilę obecną została wykreślona i wygasła. W oparciu o powyższe pozwani wskazali, iż powód nie może domagać się zapłaty od nich, jako solidarnych dłużników rzeczowych, ponieważ takimi dłużnikami D. L., E. B. i W. B. nie są.

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie I C 293/12 Sąd Okręgowy w Koszalinie, I Wydział Cywilny utrzymał w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany w dniu 13 czerwca 2012 r. w sprawie o sygn. akt I Nc 49/12.

W uzasadnieniu wydanego orzeczenia Sąd wskazał, że powództwo okazało się uzasadnione, ponieważ zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982, nr 19 poz. 147, dalej: „u.k.w.h.”) wierzycielowi przyznaje się uprawnienie do wytoczenia przeciwko dłużnikowi rzeczowemu (hipotecznemu), nie będącemu dłużnikiem osobistym powództwa o świadczenie, celem umożliwienia prowadzenia egzekucji z obciążonej hipoteki, wskazując, iż jest to pogląd utrwalony w judykaturze i piśmiennictwie, albowiem wierzyciel, chcąc prowadzić egzekucję z nieruchomości dłużnika, musi wcześniej uzyskać tytuł wykonawczy, a tylko roszczenie o zapłatę, skierowane przeciwko dłużnikowi, zapewnia realizację jego uprawnień przewidzianych przez prawo. Świadczenie przysługujące wierzycielowi jest podzielne, dlatego też mógł on wystąpić przeciwko dłużnikowi o zapłatę jego części. Zdaniem Sądu oś sporu w niniejszej sprawie koncentrowała się zasadniczo na tym, jakie znaczenie pod względem skutków prawnych miało dla pozwanych wpisanie, następnie wykreślenie bez podstawy prawnej oraz przywrócenie wpisu na skutek stanowiska Sądu Najwyższego jako ostatecznego organu rozstrzygającego tę kwestię w sprawie sygn. akt II CSK 350/13 – hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej [...] oraz w księgach z nią współobciążonych. Zdaniem Sądu nie ma wątpliwości, że dopóki pozwani byli współwłaścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr [...], nie groziła im żadna odpowiedzialność dotycząca obciążeń hipotecznych figurujących w księdze wieczystej prowadzonej dla

nieruchomości zabudowanej, położonej w K. przy ul. [...]. Ich sytuacja prawna zmieniła się z chwilą gdy pozwani na mocy umowy z dnia 30 czerwca 2009 r. wskutek realizacji przysługującego im roszczenia o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w jego odrębną własność w trybie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. stali się współwłaścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość przedmiotowego lokalu użytkowego nr [...]. W ocenie Sądu oznacza to, że z chwilą wpisania ich praw do księgi wieczystej nr [...], która stała się teraz, tzw. księgą lokalową z urzędu na podstawie art. 76 u.k.w.h, dokonany został wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27 958 907,50 zł, która obciążała, tzw. księgę macierzystą nr [...] i z której to wyodrębniony został, w wyniku czynności prawnej z dnia 30 czerwca 2009 r. lokal pozwanych. Hipoteka ta wpisana była także w innych, współobciążonych z nią księgach wieczystych należących do innych podmiotów, co do wierzyciela hipotecznego oznacza wielość dłużników rzeczowych, odpowiadających wobec niego na zasadzie solidarności.

Ponadto Sąd uznał, iż bez znaczenia pozostają rozważania dotyczące stanu przejściowego jaki miał miejsce w odniesieniu do wykreślenia, a następnie ponownego wpisania przedmiotowej hipoteki w ww. księdze wieczystej. Zasadniczo hipoteka wygasa, gdy wygasa wierzytelność ją zabezpieczająca, co wynika z art. 94 u.k.w.h. Natomiast przepis art. 95 u.k.w.h. stanowi, że w razie wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej hipoteka wygasa po upływie lat dziesięciu. Są to fundamentalne zasady postępowania w sprawach o wpis (wykreślenie) hipoteki obwarowane przepisami bezwzględnie obowiązującymi zważywszy także na to, że wpis tego ograniczonego prawa rzeczowego ma skutek konstytutywny, czy prawotworzący, zaś jego wykreślenie unicestwia hipotekę.

W dniu 16 września 2016 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu – M. B. skierował do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej o nr [...] wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 325/16 należącej do dłużników: D. L., E. B. oraz W. B. na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego – nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym wydanego przez

Sąd Okręgowy w Koszalinie w dniu 13 czerwca 2012 r. Egzekucja pozostaje nadal w toku.

W dniu 27 lutego 2019 r. (Dz. Kw. 1928/19) w dziale II księgi wieczystej o nr [...] dokonano zmiany udziału w prawie własności nieruchomości poprzez przejęcie 1/3 własności nieruchomości przysługującej E. B. przez W. B., na skutek śmierci E. B. w dniu 20 czerwca 2018 r., poprzez powołanie do całości spadku po zmarłym – W. B.. W. B. jest następcą prawnym E. B..

Prokurator Generalny (dalej: „skarżący”) na podstawie art. 89 § 1 i 2 w związku z art. 115 § 1 i 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz.U. 2023, poz. 1093, dalej: „u.SN”) z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 19 listopada 2015 r., sygn. akt I C 293/12, utrzymujący w mocy nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym w dniu 13 czerwca 2012 r. o sygn. akt I Nc 49/12, zaskarżając go w całości.

Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 u.SN zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997, nr 78 poz. 486 ze zm., dalej: „Konstytucja RP”), a mianowicie:

1. zasady prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw, wyrażonej w art. 64 ust. 1, 2, 3 i art. 21 Konstytucji RP, przez niezasadne przyjęcie, że doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...], co spowodowało wydanie orzeczenia uznającego odpowiedzialność rzeczową pozwanych, w sytuacji gdy zabezpieczenie hipoteczne w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...], co do której prawo własności zostało nabyte na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. w ogóle nie powstało, a przez to – w dalszej konsekwencji – zagrożenie utratą przysługującego im prawa własności lub jego równowartości;

2. zasady zaufania do państwa i jego organów oraz zasady bezpieczeństwa prawnego i sprawiedliwości społecznej, w tym ochrony praw

słusznie nabytych, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji RP, poprzez, uznanie prawidłowości i skuteczności dokonanego wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w księdze wieczystej lokalowej nr [...], a w konsekwencji także uznanie odpowiedzialności rzeczowej pozwanych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” (dalej: „Spółdzielnia”) za jej zobowiązania, podczas gdy pozwanym, przed nabyciem (na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m.) odrębnej własności lokalu nr [...] objętego ww. księgą wieczystą przysługiwało wolne od obciążeń hipotecznych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nadto pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ani kolejni nabywcy tego prawa, w tym obecni właściciele – pozwani, nie mieli wpływu na zobowiązania Spółdzielni, do ich powstania się nie przyczynili ani nie wyrazili na nie zgody, jak też nie byli nigdy oni członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”;

3. zasady legalizmu określonej w art. 7 Konstytucji RP zobowiązującej organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa oraz prawa do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy określonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez nieuwzględnienie treści przepisów art. 241 ust. 2, 11, 12 ust. 1, art. 65 ust. 1 i 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93, dalej: „k.c.”) i doprowadzenie do przyjęcia odpowiedzialności rzeczowej pozwanych, pomimo wadliwie ujawnionej hipoteki w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla lokalu 1007, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem jego własności na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. pomimo tego, że wskazana hipoteka przed przekształceniem nie obciążała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

4. naruszenie w sposób rażący prawa, tj.:

1. przepisów art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1, art. 65 ust. 1 i art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i doprowadzenie przez Sąd Okręgowy w Koszalinie w sprawie I C 293/12 do utrzymania w mocy wydanego w postępowaniu nakazowym nakazu zapłaty o sygn. I Nc 49/12, stwierdzającego odpowiedzialność rzeczową pozwanych, w sytuacji gdy mając na względzie instytucję pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, nie doszło

do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 1007, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr [...] – co wykluczało powstanie hipoteki łącznej na nieruchomości lokalowej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h i w konsekwencji dokonanie jej wpisu we wskazanej księdze, po ustanowieniu – w oparciu o przepis art. 17¹⁴ u.s.m. – odrębnej własności i jej przeniesienia na rzecz pozwanych D. L., E. B. i W. B., a zatem nowopowstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone, jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości, co wykluczało możliwość przypisania pozwany odpowiedzialności rzeczowej z tytułu hipoteki, która w ogóle na ich lokalu nie powstała i zasądzenia od nich na rzecz wierzyciela hipotecznego roszczenia pieniężnego,

2. art. 94 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że hipoteka przymusowa łączna kaucyjna istnieje nadal, w sytuacji wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na skutek likwidacji dłużnika (upadłej spółdzielni) wobec zakończenia postępowania upadłościowego i wykreślenie go z Krajowego Rejestru Sądowego, co wykluczało możliwość przypisania pozwany odpowiedzialności rzeczowej z tytułu hipoteki, która w ogóle na ich lokalu nie powstała.

Na podstawie art. 91 § 1 u.SN Prokurator Generalny, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna zasługuje na uwzględnienie, albowiem zaskarżone orzeczenie, tj. prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 19 listopada 2015 r., sygn. akt I C 293/23, utrzymujący w mocy nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym w dniu 13 czerwca 2012 r., sygn. akt I Nc 49/12, nie odpowiada prawu.

Zgodnie z art. 89 § 1 u.SN, jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, od prawomocnego orzeczenia sądu

powszechnego lub sądu wojskowego kończące postępowanie w sprawie może być wniesiona skarga nadzwyczajna, o ile: 1) orzeczenie narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji lub 2) orzeczenie w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub 3) zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego – a orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Skarga nadzwyczajna jest instrumentem szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości w znaczeniu określonym w art. 175 ust. 1 Konstytucji RP. Jej celem jest wyeliminowanie z obrotu wadliwych, a jednocześnie naruszających zasady sprawiedliwości społecznej, orzeczeń sądowych, które dotyczą konkretnych, zindywidualizowanych podmiotów (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2019 r., I NSNk 2/19; wyroki Sądu Najwyższego: z 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20; z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19). Rolą kontroli nadzwyczajnej nie jest jednak eliminowanie wszystkich wadliwych orzeczeń. Wyjątkowość orzekania w ramach tej instytucji powinna dotyczyć tylko tych z nich, które nie dają się pogodzić z podstawowymi zasadami demokratycznego państwa prawnego, będąc *prima facie* orzeczeniami w sposób elementarny niesprawiedliwymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2021 r., I NSNc 146/21).

W piśmiennictwie zauważa się, że z formalnego punktu widzenia skarga nadzwyczajna należy do nadzwyczajnych środków zaskarżenia o złożonym charakterze (T. Ereciński, K. Weitz, *Skarga nadzwyczajna w sprawach cywilnych*, Przegląd Sądowy 2019 r., Nr 2, s. 8). Formalnoprawna analiza skargi nadzwyczajnej wniesionej w niniejszej sprawie prowadzi do wniosku, że skarga jest dopuszczalna, co otwiera możliwość jej merytorycznego rozpoznania.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pierwotnie przysługiwało C. i D. S., następnie S. Sp. z o.o. a następnie K. K. od którego ostatecznie nabyli je D. L., E. B. i W. B. w stanie wolnym od obciążeń. Odrębną własność lokalu pozwani nabyli w czasie trwającego już postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. Umowa z

syndykiem masy upadłości Spółdzielni została zawarta 30 czerwca 2009 r. Była to umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – w akcie notarialnym wskazano zastosowane przepisy tj. art. 17¹⁴ u.s.m. w zw. z art. 54¹ u.s.m. D. L., E. B. i W. B. oświadczyli, że nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej „P.” w K.. Ponadto w akcie notarialnym wskazano, że wkład budowlany na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu apartamentowego nr [...] został w całości wpłacony i rozliczony, a przypadająca na lokal spłata zobowiązań związanych z budową, w tym wartość gruntu oraz wydatki związane z eksploatacją i utrzymanie nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni zostały uiszczone i z tego tytułu strony aktu notarialnego z 30 czerwca 2009 r., nie mają wobec siebie żadnych roszczeń. W chwili nabywania lokalu, księga wieczysta nieruchomości prowadzona dotychczas dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była wolna od obciążeń. D. L., E. B. i W. B. nabyli zaś nieruchomość objętą księgą wieczystą nr [...] na rynku wtórnym od K. K., nie byli członkami spółdzielni, nie mieli wpływu na jej zobowiązania, w czasie nabywania przez nich nieruchomości, nie była ona obciążona sporną hipoteką.

Przepis art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. określa warunki nabycia własności lokalu przez osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (niezależnie od tego czy były one, czy nie, członkami spółdzielni). Po zmianach wprowadzonych nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 r. i w czasie zawierania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, wymieniał on dwa warunki takiego nabycia – spłatę przypadających na dany lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami (o ile zobowiązania takie jeszcze nie zostały spłacone), oraz spłatę zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ u.s.m. (o ile osoba, która chce nabyć własność lokalu, zalega z takimi opłatami). W takiej sytuacji organy spółdzielni nie mogły żądać spełnienia przez członka lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni innych wymogów niż te wymienione wyżej, a realizacja wniosku była w zasadzie obowiązkiem organów spółdzielni. Roszczenie przewidziane w tym przepisie zmierzało zatem do przekształcenia ograniczonego

prawa rzeczowego, które dotychczas przysługiwało określonej osobie do konkretnego lokalu w zasobach spółdzielni i obciążało nieruchomość spółdzielni, w prawo własności tego lokalu.

Sąd Najwyższy podziela stanowisko Prokuratora Generalnego, że w tej sytuacji nie do pogodzenia z podstawowymi zasadami konstytucyjnymi, jest zaakceptowanie sytuacji, w której pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (nieobciążonego hipoteką) nabywa silniejsze prawo – bo prawo własności, ale prawo to zostaje obciążone hipoteką ciążącą uprzednio na nieruchomości spółdzielczej. Zastosowanie w tym przypadku art. 76 ust. 1 u.k.w.h. spowodowało automatyczne rozszerzenie odpowiedzialności rzeczowej osób, które nie zaciągnęły zobowiązania, 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.

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 wówczas zmiana jej treści, lecz tylko – dyktowane interesem wierzyciela – przekształcenie polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej (K. Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*, red. K. Osajda, Legalis 2019, art. 17¹⁸). W takim wypadku, jak wyjaśniono w judykaturze Sądu Najwyższego, 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 niewymagającymi 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 też przez orzeczenie sądu lub z mocy prawa – fizyczny podział nieruchomości,

w wyniku którego z nieruchomości dotychczas obciążonej hipoteką powstają dwie lub więcej nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995/1, poz. 3; wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2012 r., III CSK 303/11, LEX nr 1438718; postanowienia Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2005 r., IV CK 425/04, LEX nr 453795; z 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04, „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2005/9, s. 10; z 8 marca 2007 r., III CSK 356/06, LEX nr 278687; z 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, LEX nr 590207; z 10 listopada 2010 r., II CSK 199/10, LEX nr 725030; z 11 lutego 2016 r., V CSK 375/15, LEX nr 2004221; z 19 października 2016 r., V CSK 128/16, LEX nr 2166390; z 23 lutego 2017 r., V CSK 382/16, LEX nr 2261752 oraz H. Ciepla, Z. Pawelczyk, *Hipoteka na ułamkowej części nieruchomości a zniesienie współwłasności po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012 r., P 15/12 (art. 76 ust. 1 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2014/2, s. 5-24; K. Królikowska [w:] *Ustawa..., art. 17¹⁸*).

Zgodnie natomiast z treścią art. 17¹⁸ 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 (S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu (domu)*, cz. 1, „Monitor Prawniczy” 2011/7, s. 349; S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 117 i n.; K.P. Sokołowski, *Los spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po likwidacji spółdzielni mieszkaniowej*, „Rejent” 2012/9, s. 104 i n.; R. Strzelczyk, *Losy hipoteki ustanowionej na nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej w przypadku zbycia jej przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2014/4, s. 31-34.).

Zwrócić należy uwagę, że obowiązujący wówczas przepis art. 44 ust. 1¹ u.s.m. określał sytuacje, w których dochodzi do nabycia odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych. Wprowadzenie tego przepisu wiązało się z uchYLENIEM poprzednio obowiązującego art. 44 ust. 1 u.s.m., który stanowił wprost, że z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomościach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy, wygasają. Na tej zresztą podstawie doszło do wykreślenia hipoteki zwykłej, pierwotnie obciążającej nieruchomość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, a wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej nastąpił 11 września 2002 r. Powyższy przepis art. 44 u.s.m. spotkał się z krytyczną oceną Trybunału Konstytucyjnego, który ważył interesy wierzycieli hipotecznych (wyroki Trybunału Konstytucyjnego: z 21 grudnia 2005 r., SK 10/05 i z 20 kwietnia 2005 r., K 42/02). Nie ulega jednak wątpliwości, że zabezpieczenie wyłącznie interesów wierzycieli hipotecznych stoi w sprzeczności z celem przepisów normujących zasady przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo własności oraz skutków takich przekształceń w sferze obciążeń przypadających na poszczególne lokale.

Automatyczne zastosowanie zasady ogólnej z art. 76 ust. 1 u.k.w.h., bez uwzględnienia zasad konstytucyjnych oraz celowościowej i systemowej wykładni poszczególnych przepisów prawa, w tym ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece, narusza prawa do lokali osób, które nabyły je w stanie wolnym od obciążeń, działając w zaufaniu do stanowionego prawa.

Sąd Okręgowy w Koszalinie niezasadnie stosując w tej sprawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. pozbawił, *de facto*, uprawnionych pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej przysługującego im, po przekształceniu, prawa własności. W efekcie bowiem doszło do pomniejszenia wartości nieruchomości lokalowej.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że gdyby pozwani nie wystąpili z roszczeniem na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. w 2009 r., to po dokonaniu sprzedaży majątku spółdzielni na podstawie umowy z dnia 13 kwietnia 2012 r. przysługujące im spółdzielcze prawo do lokalu przekształciłoby się z mocy prawa, na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m., w prawo odrębnej własności, a zgodnie z aktualną linią orzecniczą

Sądu Najwyższego, prawo własności mogłoby wówczas nie być obciążone sporną hipoteką (tak postanowienia Sądu Najwyższego: z 22 czerwca 2023 r., II NSNc 44/23, z 20 grudnia 2022 r., I NSNc 664/21, z 16 listopada 2022 r., I NSNc 678/21, z 16 listopada 2022 r., I NSNc 175/22, z 9 listopada 2022 r., I NSNc 119/22).

Ponadto, jak wskazał Sąd Najwyższy w treści postanowienia z 19 października 2022 r., I NSNc 307/21, który to pogląd skład orzekający w niniejszej sprawie podziela, artykuły 317 i 313 u.p.u.n. tak jak stosowane są w przypadku hipoteki w sytuacji faktycznej objętej zakresem zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m., tak analogicznie powinny być zastosowane również do sytuacji uprzedniego przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w efekcie skorzystania przez uprawnionego z art. 17¹⁴ u.s.m.

Nie bez znaczenia dla niniejszej sprawy pozostaje treść art. 9 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982, nr 30 poz.210, dalej: „pr. społ.”). Zasadą prawa spółdzielczego jest brak odpowiedzialności spółdzielcy za zobowiązania spółdzielni. Zasada ta oznacza, że za zobowiązania spółdzielni spółdzielca odpowiada wyłącznie w zakresie wkładu oraz wierzytelności spółdzielni wobec niego z tytułu wkładu i z tytułu innych należności wynikających z prawa spółdzielczego, w tym m.in. należności wynikających z art. 4 i art. 17¹⁴ ust. 2 w zw. z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.

W postanowieniu z dnia 21 marca 2019 r. Sąd Najwyższy (II CSK 77/18) zasadnie wyjaśnił że „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 § 3 pr.spół., zgodnie z którym członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli za jej zobowiązania.” Podobnie w orzeczeniu z dnia 18 kwietnia 2019 r., sygn. II CSK 137/18 Sąd Najwyższy wskazał, że „(...) 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 swej woli, leczy jedynie wskutek egzekucyjnego lub upadłościowego zbycia nieruchomości.”

D. L., E. B. i W. B. nabywając dnia 30 czerwca 2009 r. odrębną własność lokalu nr [...]nie byli członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. Skoro zatem członkowie spółdzielni nie odpowiadają za zobowiązania względem wierzycieli spółdzielni, to tym bardziej nie znajduje uzasadnienia obciążenie takimi zobowiązaniami osób niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej.

Na uwzględnienie zasługiwał więc zarzut rażącego naruszenia prawa, a to art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h., ale też przepisów art. 11, 12 ust., art. 65 ust. 1, 76 ust. 1 u.k.w.h. i art. 249 § 1 k.c. jak i art. 94 u.k.w.h.

Zgodnie z treścią 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 wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość.

Przez „rażące naruszenie prawa” należy rozumieć naruszenie prawa na tyle wyraźne, że do jego ustalenia nie jest konieczne prowadzenie złożonych procesów intelektualnych (zob. K. Szczucki, Ustawa o Sądzie Najwyższym. Komentarz, Warszawa 2018, s. 467). Również Sąd Najwyższy, w wielu orzeczeniach wskazywał, że „rażące” naruszenie musi być „oczywiste”, czyli „widoczne dla przeciętnego prawnika *prima facie* bez konieczności wnikliwej analizy” (zob. postanowienie z 29 marca 2019 r., V CSK 326/18; wyrok z 8 czerwca 2017 r., SNO 22/17; wyrok z 20 maja 2020 r., I NSNc 28/19, postanowienie z 21 września 2021 r., I NSNc 59/20; wyrok z 28 września 2021 r., I NSNc 107/21). O rażącym naruszeniu prawa może być mowa wówczas, gdy miało miejsce naruszenie przepisu o takim znaczeniu dla prawidłowego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy, iż mogło to mieć istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia (zob. A. Kotowski, *Skarga nadzwyczajna na tle modeli kontroli odwoławczej*, Prokuratura i Prawo 2018, nr 9, s. 51 i in.). Ponadto, w przypadku skargi nadzwyczajnej Sąd Najwyższy wskazał, że ocena tego, czy doszło do rażącego naruszenia prawa jest uzależniona od takich kryteriów jak:

pozycja naruszonej normy w hierarchii norm prawnych, istotność naruszenia, a także skutki naruszenia dla stron postępowania (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 8 maja 2019 r., I NSNc 2/19; z 20 maja 2020 r., I NSNc 28/19).

Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia istoty przedmiotowego sporu o zapłatę ma to, czy rzeczywiście doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...]. W niniejszej sprawie hipoteka została wpisana do księgi wieczystej po przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności i pomimo, że nie obciążała ona spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jeżeli zatem w ustalonym stanie faktycznym, w księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 1007 nie została wpisana hipoteka, to treść przepisu art. 24¹ u.k.w.h. stała na przeszkodzie wpisaniu tej hipoteki do księgi wieczystej, po przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności.

Zgodnie z art. 249 § 1 k.c., jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej. Jeśli zatem, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr [...] powstało i w dodatku zostało ujawnione w założonej dla niego księdze wieczystej, to sporna hipoteka przymusowa kaucyjna wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdował się ten lokal nie mogła obciążyć rzeczowego prawa do lokalu.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lipca 2020 r., II CSK 568/18 (w sprawie z wniosku M.) „zgodnie z art. 249 § 1 k.c. jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej. Jeśli zatem, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) powstało i w dodatku zostało ujawnione w założonej dla niego księdze wieczystej, to sporna hipoteka przymusowa kaucyjna wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdował się ten lokal nie mogła obciążyć rzeczowego prawa do lokalu. Według art. 12 ust. 1 u.k.w.h. o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej

rozstrzyga dzień, od którego liczy się skutek dokonanego wpisu. Wierzyciel hipoteczny nie może skutecznie powoływać się na brak ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w księdze wieczystej Kw nr (...), gdyż stosownie do art. 11 u.k.w.h. ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze. W tym wypadku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało wpisane do księgi wieczystej, a zgodnie z art. 2 u.k.w.h. księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej."

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18 wskazując, że „(...) 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 niemający zabezpieczenia hipotecznego na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie może zatem uzyskać hipoteki na nowo powstałych lokalach."

Zarzucone naruszenie prawa jest rażące i oczywiste, skutkowało utrzymaniem w mocy nakazu zapłaty, było sprzeczne z zasadą pewności prawa oraz prawidłowości stosowania prawa przez organy państwa (art. 2 Konstytucji).

Na uwzględnienie zasługiwał również zarzut naruszenia zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji RP, a mianowicie zasady prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw, wyrażonej w art. 64 ust. 1, 2, 3 i art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, przez niezasadne przyjęcie, że doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 1007, co spowodowało wydanie orzeczenia uznającego odpowiedzialność rzeczową pozwanych, w sytuacji gdy zabezpieczenie hipoteczne w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...], co do której prawo własności zostało nabyte na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. w ogóle nie powstało, a przez to – w dalszej konsekwencji – zagrożenie utratą przysługującego im prawa własności lub jego

równowartości. W przedmiotowej sprawie doszło do nieuzasadnionego wkroczenia w prawo własności przysługujące pozwany. Ta nieuprawniona ingerencja pozbawiła pozwanych gwarantowanej im na gruncie art. 64 Konstytucji RP ochrony prawa własności.

Z uwagi na fakt, że zarzuty zgłoszone w ramach podstaw szczegółowych okazały się uzasadnione, należało w dalszej kolejności ocenić czy zasada demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej uzasadnia uchylenie zaskarżonego w przedmiotowej sprawie orzeczenia.

Realizacja zasady proporcjonalności w kontekście art. 89 § 1 u.SN. winna z jednej strony uwzględniać dążenie do zapewnienia prawidłowości działania organów władzy publicznej (art. 7 w zw. z art. 2 Konstytucji RP), nakazujące eliminować istotne wady prawomocnych orzeczeń sądu powszechnego lub wojskowego stypizowane w punktach 1-3 tego przepisu, z drugiej zaś strony musi uwzględniać istotną, konstytucyjną wartość pewności prawa, której immanentnym elementem jest ochrona powagi rzeczy osądzonej (*res iudicata*) służąca ochronie stabilności i prawomocności orzeczeń sądowych oraz kształtowanych przez nie stosunków prawnych (art. 45 w zw. z art. 2 Konstytucji RP).

Rozpatrując zatem konieczność zmiany lub uchylenia prawomocnego wyroku jako wymogu płynącego z obowiązywania zasady państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, zauważyć należy konflikt wartości, który musi zostać rozstrzygnięty poprzez odwołanie się do zasady proporcjonalności, przy czym kluczowe znaczenie będzie miała proporcjonalność *sensu stricto* wyrażająca się w wyważaniu między koniecznością ochrony powagi rzeczy osądzonej, a koniecznością ochrony integralnie rozumianej zasady demokratycznego państwa prawnego jako przestrzeni urzeczywistniania sprawiedliwości społecznej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20). O ile więc ocena spełnienia przesłanek szczegółowych sprowadza się, w dużym uproszczeniu, do dokonania subsumpcji, o tyle dokonując oceny ziszczenia się przesłanki funkcjonalnej, czyli oceniając konieczność zapewnienia zgodności prawomocnych

orzeczeń z art. 2 Konstytucji RP, kluczowe staje się ważenie konstytucyjnych wartości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20).

Dokonując zatem ważenia racji, jakie w świetle art. 2 Konstytucji przemawiają za przyznaniem pierwszeństwa ochronie powagi rzeczy osądzonej i w konsekwencji utrzymaniem w mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie wydanego z naruszeniem prawa, a ogółem racji wynikających w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego z integralnie pojmowanej zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, Sąd Najwyższy stwierdza, że uchylenie tego wyroku będzie proporcjonalnym środkiem pozwalającym zapewnić zgodność z art. 2 Konstytucji RP.

Artykuł 91 § 1 u.SN przewiduje, że w przypadku uwzględnienia skargi nadzwyczajnej, Sąd Najwyższy uchyla zaskarżone orzeczenie w całości lub w części i stosownie do wyników postępowania orzeka co do istoty sprawy albo przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania właściwemu sądowi, w razie potrzeby uchylając także orzeczenie sądu pierwszej instancji, albo umarza postępowanie. Sąd Najwyższy oddala skargę nadzwyczajną, jeżeli stwierdzi brak podstawy do uchylenia zaskarżonego orzeczenia.

Z tego względu Sąd Najwyższy, uwzględniając skargę nadzwyczajną, na podstawie art. 91 § 1 u.SN uchylił zaskarżony wyrok w całości i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania.

[SOP]

[ms]