

POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Aleksander Stępkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Dobrowolski

Elżbieta Mazur-Orlik (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem Ł. W.

o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł w księdze wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości lokalowej nr [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 9 listopada 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 24 kwietnia 2017 r., sygn. Dz. Kw. 1604/17:

- 1. umarza postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną;**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 3 marca 2021 r. zaskarżył prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 24 kwietnia 2017 r., Dz. Kw. 1604/17, w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (pierwotnie M.1 AG z siedzibą w S.. L., obecnie M. w likwidacji z siedzibą w R.. L., dalej: „M.1”, „M.”).

Jak wynika z akt sprawy, w 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przydzieliła swemu członkowi P. S.A. z siedzibą w S. (dalej: „P. S.A.”) spółdzielcze własnościowe prawa do 41 lokali położonych w budynku przy ul. [...] w K., w tym do lokalu użytkowego nr [...] (o powierzchni 38,00 m²).

W dniu 26 kwietnia 2001 r. na wniosek P. S.A. dla lokalu nr [...] została założona księga wieczysta [...] (KW Nr [...]1). W dziale I. Sp ww. księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr [...] związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej KW Nr [...]2 (k. 6, t. I – akt KW. Nr [...]1 Ogr).

W dniu 5 lipca 2001 r. P. S.A. zawarło z Bankiem Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (obecnie Bank1 Spółka Akcyjna z siedzibą w W., dalej: „B. S.A.”, „Bank”) notarialną umowę przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych celem zwolnienia się z części zobowiązania (repertorium A numer [...]) i w ten sposób B. S.A. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr [...] (k. 18-23, t. I – akt KW. Nr [...]1). Wpis w księdze Banku jako właściciela został dokonany 17 grudnia 2001 r. (k. 30, t. I – akt KW. Nr [...]1).

Z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej1 w K. na rzecz B. S.A., tj. z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w budynku przy ul. [...] w K., na mocy art. 17¹⁸ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2021, poz. 1208; dalej: „u.s.m.”), przekształciły się w prawa odrębnej własności. Dotyczyło to także lokalu użytkowego nr [x].

W dniu 4 czerwca 2012 r. do księgi wieczystej [...], na wniosek złożony 17 kwietnia 2012 r. (w realizacji zapisu § 7 aktu notarialnego z 13 kwietnia 2012 r.), wpisano w dziale II księgi wieczystej B. S.A. jako właściciela nieruchomości (Dz. Kw. 3425/12). Referendarz sądowy nie dokonał wówczas wpisu w dziale IV ww. księgi hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej (k. 86-92, t. I – akt KW. Nr [...]1).

Spółka M.1 dwukrotnie składała (6 kwietnia 2012 r. i 28 maja 2012 r.) wnioski o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł w ww. księdze wieczystej, które zostały oddalone postanowieniami z 10 maja 2012 r. i 19 czerwca 2012 r. (k. 72 i 82, t. I – akt KW. Nr [...]1). Powyższe orzeczenia nie zostały zaskarżone.

W dniu 25 czerwca 2012 r. spółka M.1 złożyła skargę na orzeczenie referendarza Sądu Rejonowego w Kołobrzegu, zarzucając zaniechanie wpisania w księdze wieczystej [...] w dziale IV księgi hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł (k. 93-95, t. I – akt KW. Nr [...]1). Postanowieniem z 28 grudnia 2012 r. (Dz. Kw. 5367/12) Sąd Rejonowy w Koszalinie zaskarżony wpis utrzymał w mocy (k. 107-109, t. I – akt KW. Nr [...]1). Następnie spółka M.1 złożyła apelację od ww. orzeczenia, która została oddalona postanowieniem z 25 lipca 2013 r., VII Ca 254/13 Sądu Okręgowego w Koszalinie (k. 142-151, t. I – akt KW. Nr [...]1). Od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z 25 lipca 2013 r. nie została wniesiona skarga kasacyjna.

W dniu 18 grudnia 2014 r. na mocy aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości, opisaną w księdze wieczystej [...], nabył od B.S.A. w W., D. B. do swojego majątku osobistego (k. 158-161, t. I – akt KW. Nr [...]1). Następnie w dniu 29 grudnia 2014 r. dokonano wpisu zmiany właściciela (k. 162, t. I – akt KW. Nr [...]1).

W dniu 13 maja 2015 r. na mocy aktu notarialnego – umowy darowizny nieruchomości, opisaną w księdze wieczystej [...], D. B. darował swojej żonie, M. B., a 18 maja 2015 r. dokonano wpisu zmiany właściciela (k. 166-168, k. 169, t. I – akt KW. Nr [...]1).

W dniu 18 grudnia 2015. r. na mocy aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości, opisaną w księdze wieczystej [...], nabył od M. B.,- Ł. W. w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej –A. z siedzibą w miejscowości D., a w dniu 21 stycznia 2016 r. dokonano wpisu zmiany właściciela (k. 185 187, k. 188, t. I – akt KW. Nr [...]1).

W dniu 7 lipca 2015 r. między M.1 jako sprzedającym oraz M. jako kupującym, została zawarta umowa sprzedaży wierzytelności na kwotę 27 958 907,50 zł wraz z przynależnymi do niej prawami, w tym zabezpieczeniami w postaci hipoteki przymusowej łącznej na nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]3 (macierzystej) oraz na wyodrębnionych z niej nieruchomościach lokalowych.

W dniu 17 sierpnia 2015 r. spółka M. została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M.1 do księgi wieczystej macierzystej i do szeregu ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych.

Wnioskiem z 12 lutego 2017 r. radca prawny reprezentujący spółkę M. wniósł o wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej [...] prowadzonej dla lokalu nr [...]. Wniosek ten skutkował wpisaniem 24 kwietnia 2017 r. przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu (Dz. Kw.1604/17) hipoteki przymusowej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu [...] o nr [...] (k. 193-197, k. 198-200, t. I – akt KW. Nr [...])¹).

Ł. W. nie wniósł skargi na powyższą czynność referendarza sądowego, w związku z czym wpis się uprawomocnił.

W tym miejscu należy poczynić wyjaśnienia dotyczące księgi macierzystej ([...]3), z której następnie założono księgę wieczystą dla lokalu użytkowego nr [...] ([...]).

W dniu 17 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu wpłynął wniosek Banku m.in. o wykreślenie z działu IV księgi macierzystej ([...]3) oraz z działu IV każdej z 13 ksiąg wieczystych współobciążonych, uprzednio założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27 958 907,50 zł przysługującej M..

Wniosek ten był zamieszczony w § 7 umowy sprzedaży przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową¹ w K. w upadłości likwidacyjnej, zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A [...] pomiędzy Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej¹ w upadłości likwidacyjnej i Bankiem.

We wspomnianej umowie sprzedaży notariusz wskazał, iż pełnomocnik Banku wnosi o wykreślenie z działu IV. księgi macierzystej ([...]3) oraz z 13 ksiąg wieczystych współobciążonych, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27 958 907,50 zł w związku z art. 317 ustawy z dnia 28 lutego 2013 r. prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz.U. 2020, poz. 1228, ze zm., dalej: „u.p.u.n.”).

W dniu 18 maja 2012 r., referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu dokonał wpisów (m.in. w postaci wykreślenia hipoteki), w księdze wieczystej macierzystej i w księgach wieczystych lokalowych, zgodnie z wnioskiem zawartym w ww. akcie notarialnym (Repertorium A [...]).

M. pismem z 23 czerwca 2012 r. wniósł skargę na orzeczenie referendarza sądowego o wykreśleniu hipoteki.

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu postanowieniem z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. 5380/12; [...]3) utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza o wykreśleniu hipoteki.

M. wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r., zarzucając naruszenie: art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. 2019, poz. 2204; dalej: „u.k.w.h.”), art. 317 ust. 2 u.p.u.n. i art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2020, poz. 1465, dalej: „u.s.m.”) przez przyjęcie, że 13 kwietnia 2012 r., w wyniku zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni, doszło do nabycia przez Bank współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną wpisaną na rzecz M. i w konsekwencji do wygaśnięcia hipoteki.

Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., VII Ca 1021/12, oddalił apelację.

M. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z 10 grudnia 2012 r. zaskarżając je w całości. Sąd Najwyższy postanowieniem z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z 9 października 2014 r., VII Ca 537/14, po ponownym rozpoznaniu sprawy uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r. i przekazał sprawę o wykreślenie hipoteki do ponownego rozpoznania.

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu postanowieniem z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. 4596/15, po ponownym rozpoznaniu skargi M. na orzeczenie referendarza sądowego z 18 maja 2012 r., uchylił zaskarżony wpis (wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...]3 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz M..

Na powyższe postanowienie skargę nadzwyczajną wniósł Prokurator Generalny. Postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21

uchylono postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. 4596/15, wykreślono wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz M. oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej [...]3 i księgach współobciążonych.

W niniejszej sprawie, Prokurator Generalny na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz.U. 2021; poz. 154, dalej: „u.SN”) zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I) 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: art. 64 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 21 Konstytucji RP; art. 2 Konstytucji RP oraz art. 32 Konstytucji RP, jak również art. 7 Konstytucji RP oraz art. 45 ust. 1 Konstytucji RP;

II) naruszenie w sposób rażący prawa, tj.: art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. oraz art. 76 ust. 1 u.k.w.h.; art. 24¹ ust. 2, art. 11 i art. 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2019, poz.1495, ze zm.; dalej: „k.c.”); art. 19 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. 2020, poz. 275, dalej: „Pr. sp.”) oraz art. 94 u.k.w.h,

a na zasadzie art. 91 § 1 u.SN wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 24 kwietnia 2017 r. (Dz. Kw. 1604/17) w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

Spółka M. pismem z 23 sierpnia 2021 r. wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od skarżącego i uczestnika solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu skargowym według norm przepisanych.

M. wniósł również o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, obejmującego pytanie, czy w przypadku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, którego składnikiem jest nieruchomości obciążona hipoteką i jednocześnie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali,

hipoteka ta wygasa także w stosunku do odrębnych praw własności lokali powstałych z mocy prawa w wyniku przekształcenia tych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.

W sprawie niniejszej dokonano w Sądzie Najwyższym sprawdzenia treści księgi wieczystej [...] (stan z 9 listopada 2022 r.). W efekcie ustalono, że w dniu 26 kwietnia 2022 r. na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu z tej księgi hipoteki łącznej (Dz. Kw./ [...]4).

Prokurator Generalny, w odpowiedzi na wezwanie Sądu Najwyższego do zajęcia stanowiska w zakresie wniesionej skargi nadzwyczajnej, pismem z 28 lipca 2022 r. wniósł o uchylenie prawomocnego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 24 kwietnia 2017 r., Dz.Kw.1604/17 w całości i umorzenie postępowania ze skargi nadzwyczajnej z 3 marca 2021 r., PK IV Sn [...].

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie należało umorzyć postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną z uwagi na brak zaskarżonego orzeczenia (wpisu). W chwili orzekania wpis referendarza sądowego hipoteki kaucyjnej przymusowej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. w księdze wieczystej [...] będący przedmiotem zaskarżonego postanowienia, został już wykreślony, o czym świadczy treść księgi wieczystej. Zgodnie z jej brzmieniem na dzień 9 listopada 2022 r., w dniu 26 kwietnia 2022 r. zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu hipoteki łącznej (Dz. Kw. [...]4) na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., w sprawie I NSNc 601/21. Wykreślenie nastąpiło 27 kwietnia 2022 r. (k. 88).

Tym niemniej, nawet jeśli zaskarżony wpis nie zostałby wykreślony w dniu 27 kwietnia 2022 r., postępowanie w sprawie ze skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego z 3 marca 2021 r. na prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 24 kwietnia 2017 r., Dz. Kw. 1604/16 w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M., winno zostać umorzone również

w związku z postanowieniem, jakie zapadło 16 lutego 2022 r., w sprawie I NSNc 601/21.

W momencie składania w sprawie niniejszej skargi nadzwyczajnej przez Prokuratora Generalnego, księga wieczysta [...] stanowiła księgę współobciążoną w stosunku do księgi macierzystej [...]3. Na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, wykreślono wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz M. oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej [...]3 i księgach współobciążonych.

Sąd Najwyższy w powołanym postanowieniu z 16 lutego 2022 r. ustalił, że hipoteka kaucyjna przymusowa łączna wygasła z chwilą dokonania sprzedaży upadłościowej likwidacyjnej zawartej w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A [...], tj. 13 kwietnia 2012 r. i powinna pozostać wykreślona w pełni, zgodnie z wnioskiem sformułowanym w tym akcie notarialnym. Hipoteka ta nie mogła także obciążyć nieruchomości powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Stąd też nakazano Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu realizację wykreślenia tej hipoteki z księgi macierzystej oraz wszystkich ksiąg współobciążonych, dotyczy to także lokalu nr 5.27, dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...].

Należy w pełni przychylić się do stanowiska Sądu Najwyższego w którym uznał, że jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, wówczas spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się we własność lokalu na mocy art. 17¹⁸ u.s.m., które to zdarzenie prawne nie może być kwalifikowane jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Oznacza to, że pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabywa odrębną własność lokalu bez obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy stwierdza, że wpis hipoteki w księdze wieczystej [...], którego dotyczy rozpoznawana niniejszym skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego został już wykreślony, a jeśliby nadal istniał, podlegałby wykreśleniu także na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21. Tym samym, rozpoznanie niniejszej skargi

nadzwyczajnej jest bezprzedmiotowe. Mając to na uwadze, na podstawie art. 91 § 1 u.SN, Sąd Najwyższy umorzył postępowanie wywołane niniejszą skargą nadzwyczajną.

Jednocześnie, na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.

[as
a!]