

POSTANOWIENIE

Dnia 19 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szczepaniec (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Oktawian Nawrot

Aleksander Popończyk (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej
w kwocie 27 958 907,50 zł,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw
Publicznych 19 października 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od orzeczenia
referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 4 lipca 2016 r., sygn.
Dz. Kw.[...]:

1. umarza postępowanie ze skargi nadzwyczajnej;
2. znosi wzajemnie między uczestnikami koszty postępowania
przed Sądem Najwyższym.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi dla lokalu niemieszkalnego nr [...] położonego przy ul. [...] w K. księgę wieczystą nr [...]. Pierwotnie do tej nieruchomości uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu było Przedsiębiorstwo Spółka Akcyjna z siedzibą w S., będące członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w S..

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu 5 czerwca 2012 r. na podstawie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa – objętej aktem notarialnym rep.

A [...] sporządzonym przez notariusza E. N.- ujawnił w dziale II księgi wieczystej nr [...] jako właściciela Bank1 Spółkę Akcyjną w W., który na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. został przejęty przez Bank1 Spółkę Akcyjną z siedzibą w W.. Od 29 marca 2019 r. podmiot ten funkcjonuje pod firmą Bank Spółka Akcyjna w W..

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu w dniu 4 lipca 2016 r. dokonał wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł na rzecz M. w dziale IV księgi wieczystej nr [...], w związku z wyodrębnieniem lokalu nr [...] z nieruchomości budynkowej położonej przy ul. [...] w K., dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr [...]1. W dziale IV księgi wieczystej nr [...]1 ujawniona była wówczas ww. hipoteka.

Jak wynika z odpisu zupełnego księgi wieczystej nr [...] (oraz akt wieczystoksięgowych) podstawą wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł na rzecz M. był art. 76 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h. (Dz.U. z 2001 r. Nr 169, poz. 1 387 ze zm.). Przy czym Sąd Najwyższy zaznacza, że najpewniej na skutek oczywistej omyłki błędnie oznaczono rok ogłoszenia wersji powołanego aktu prawnego, gdyż w 2002 r. (a nie 2001 r.) w Dzienniku Ustaw pod numerem 169, pod pozycją 1 387 ogłoszono nowelizację u.k.w.h.

Prokurator Generalny powołując się na art. 89 § 1, 2 i 3 w zw. z art. 115 § 1 i § 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz. U. 2021 r., poz. 154, dalej jako: u.SN), z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej wniósł skargę nadzwyczajną na prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 4 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...] w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein.

Prokurator Generalny zaskarżył w całości orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 4 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...] w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein.

Skarżący argumentował, że w wyniku wydania orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 4 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...] doszło do naruszenia zasad legalizmu, praworządności i sprawiedliwości proceduralnej, prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw wynikających z art. 2, 7, 21, 32, 45 ust. 1 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W rezultacie pierwotnie uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mimo, że powinien korzystać z ochrony ustanowionej przez ustawodawcę i nabyć z mocy prawa prawo własności lokalu bez obciążenia hipoteką, nabył prawo własności lokalowej, w której księdze wieczystej ujawniono hipotekę zabezpieczającą roszczenia, za które nie ponosi odpowiedzialności. Prokurator Generalny zaznaczył, że właściciel lokalu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [...], nie przyczynił się do powstania obciążającej go hipoteki w jakikolwiek sposób się, ani nie wyraził na nią zgody.

Powołując się na art. 89 § 1 pkt 1 i 2 u.SN zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, 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 RP, przez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu hipoteki łącznej, na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204, dalej jako: u.k.w.h.) w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla nieruchomości lokalowej, do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U.2020 r., poz. 1465, dalej jako : u.s.m.), a przez to pozbawienie ochrony, powstałego w oparciu o przepis art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. prawa, służącego zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych i jednocześnie niekorzystne ukształtowanie sytuacji prawnej uprawnionego pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak też kolejnych nabywców prawa własność (powstałego w wyniku przekształcenia

na podstawie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.), tylko z tego powodu, że nabywcą w toku postępowania upadłościowego budynku spółdzielni był podmiot niebędący spółdzielnią mieszkaniową;

1. 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 Rzeczypospolitej Polskiej oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji RP - poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze wieczystej lokalowej nr [...], hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania, sprzecznie z treścią przepisu art. 19 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U.2020, poz. 275, dalej jako: Pr. sp.) i w konsekwencji spowodowanie, że sytuacja prawna i majątkowa nabywcy lokalu, do którego pierwotnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stała się nieporównanie gorsza w stosunku do innych podmiotów, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nie ponosząc tego rodzaju odpowiedzialności;

2. 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. 11, art. 12 ust. 1, art. 24¹ ust. 2, u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla lokalu [...], w związku z przekształceniem się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. pomimo tego, że wskazana hipoteka przed przekształceniem nie obciążała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

3. naruszenie w sposób rażący prawa tj.:

1. przepisów art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. przez błędną wykładnię, a w konsekwencji art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przez niezasadne zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie, że w wyniku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni (obejmującego również budynek spółdzielczy) na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią, obciążająca budynek hipoteka obciąża również, na zasadzie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., prawa odrębne własności lokali, które powstały z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., co miało istotny wpływ na treść orzeczenia, bowiem skutkowało dokonaniem przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu 4 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...] wpisu hipoteki łącznej, obciążającej uprzednio budynek spółdzielczy, w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej uczestników, co do której prawo odrębnej własności powstało pierwotnie z mocy art. 17¹⁸ust. 1 u.s.m., podczas gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisów i ustalenie braku podstaw do stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. skutować winna oddaleniem wniosku o wpis hipoteki łącznej;

2. przepisów art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i wydanie przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z 4 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...] w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr [...], co wykluczało wpisanie hipoteki w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, a zatem nowo powstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone, jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;

3. naruszenie przepisu art. 19 § 3 Pr. sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z 4 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...], o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej nr [...], co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestnika

odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela, sprzecznie z przywołaną normą;

4. 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.

Prokurator Generalny powołując się na art. 91 § 1 u.SN wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 4 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...] w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

W piśmie z 30 marca 2021 r., stanowiącym odpowiedź na skargę nadzwyczajną, uczestnik Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o jej uwzględnienie. W uzasadnieniu przywołał szeroką argumentację prawną, wspartą poglądami doktryny i judykataми Sądu Najwyższego, z których płynie wniosek o tym, że uczestnik postępowania kupując w toku postępowania upadłościowego od Spółdzielni Mieszkaniowej¹ w K. jej przedsiębiorstwo (a zatem i wchodzący w jego skład lokal nr [...] położony przy ul. [...] w K.), nabył je z mocy art. 317 ust. 2 zd. 2 i 3 Prawa upadłościowego w stanie wolnym od obciążeń. Co więcej. W świetle dyspozycji art. 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu przekształciło się *ex lege* w prawo własności po uprzednim wygaśnięciu hipoteki obciążającej ten lokal. Tym samym w rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania art. 76 u.k.w.h. Przywołana podstawa prawna stanowi bowiem, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna).

W piśmie z 3 września 2021 r., stanowiącym odpowiedź na skargę nadzwyczajną, wnioskodawca M. wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od skarżącego i uczestników solidarnie na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu

skargowym, według norm przepisanych. Jednocześnie M. wniósł o rozpoznanie skargi nadzwyczajnej na rozprawie oraz o przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr [...]1 oraz w aktach postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej, sygn. VII Gup [...]. Ponadto, M. wniósł o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, o którym mowa w skardze, tj. odpowiedzi na 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 prawa do lokali.

Jak wynika z odpisu zupełnego księgi wieczystej nr [...] referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu 31 marca 2021 r. wykreślił hipotekę przymusową łączną kaucyjną w kwocie 27 958 907,50 zł ustanowioną na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein. Przedmiotowe orzeczenie nie zostało zaskarżone żadnym zwyczajnym środkiem zaskarżenia, wobec czego uprawomocnił się.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Postępowanie zainicjowane skargą nadzwyczajną wywiedzioną przez Prokuratora Generalnego na orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 4 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...] w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R. (Księstwo Liechtenstein) podlegało umorzeniu z uwagi na fakt, że substrat zaskarżenia został usunięty z obrotu prawnego przed wydaniem rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy.

Sąd Najwyższy wskazuje, że bezpośrednio przed posiedzeniem mającym za przedmiot w/w nadzwyczajny środek zaskarżenia, dokonał analizy treści księgi wieczystej [...]. Na tej podstawie poczynił ustalenia, że sporna hipoteka

przymusowa łączna kaucyjna została 31 marca 2021 r. wykreślona z działu IV wspomnianej księgi wieczystej, a zatem już po wniesieniu skargi nadzwyczajnej w niniejszej sprawie, co miało miejsce 16 marca 2021 r. Tym samym wykreślenie hipoteki z działu IV wskazanej wyżej księgi wieczystej w toku postępowania ze skargi nadzwyczajnej spowodowało, że prowadzenie postępowania przez Sąd Najwyższym stało się bezprzedmiotowe. Cel postępowania skargowego został bowiem zrealizowany.

W rozpoznawanej sprawie znajduje zatem zastosowanie art. 355 k.p.c., który stanowi, że sąd umorzy postępowanie m.in., jeżeli wydanie wyroku stało się zbędne lub niedopuszczalne. Bezsprzecznie zatem w realiach niniejszej sprawy zrealizowana została dyspozycja art. 355 k.p.c.

Sąd Najwyższy wskazuje, że art. 355 k.p.c., z mocy art. 95 pkt 1 u.SN w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., ma odpowiednie zastosowanie również w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej.

Nie budzi wątpliwości, że w niniejszej sprawie skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego została wniesiona w interesie (na korzyść) właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]. Skarżący w drodze skargi nadzwyczajnej kwestionował zasadność wpisu spornej hipoteki do w/w księgi wieczystej.

Wobec wykreślenia hipoteki w toku postępowania ze skargi nadzwyczajnej, w aktualnym stanie rzeczy brak jest merytorycznej podstawy do rozpoznawania przez Sąd Najwyższy wniesionej przez Prokuratora Generalnego skargi od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 4 lipca 2016 r., Dz. Kw. [...]. Powyższe skutkuje koniecznością umorzenia postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

W rezultacie także wnioski M. (wierzyciela hipotecznego) o rozpatrzenie skargi na rozprawie, jak i o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, o którym mowa w skardze stały się bezprzedmiotowe.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 355 i art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN, orzekł jak w punkcie pierwszym postanowienia.

Jednocześnie, na podstawie art. 398¹⁸ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN, Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie między uczestnikami koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.

[as]