

POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marek Dobrowolski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

SSN Oktawian Nawrot

SSN Mirosław Sadowski

SSN Grzegorz Żmij

Bożena Cecylia Makuch (ławnik Sądu Najwyższego)

Marek Sławomir Molczyk (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem [...] Bank [...] S.A.

o wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]]/9,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 11 maja 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 14 września 2016 r., sygn. VII Ca [...],

- 1. uchyla postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 14 września 2016 r., VII Ca [...] w całości i uchyla postanowienie sądu pierwszej instancji, tj. Sądu Rejonowego w K. z 16 maja 2016 r., Dz. Kw. [...]]/16 w całości oraz umarza postępowanie w sprawie;**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 11 lutego 2021 r. zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 14 września 2016 r., VII Ca [...], oddalające apelację B. [...] Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (obecnie [...] Bank [...] Spółka Akcyjna z siedzibą w W., dalej: B. [...] S.A., Bank, uczestnik) od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 16 maja 2016 r., Dz. Kw. [...] /16.

Jak wynika z przytoczonego w skardze nadzwyczajnej stanu faktycznego oraz akt sprawy, z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. na rzecz B. [...] S.A., to jest z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w budynku przy ul. P. [...] w K., uległy przekształceniu w prawa odrębnej własności. Dotyczyło to także lokalu nr [...], co do którego spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało B. [...] S.A.

W chwili sprzedaży upadłej spółdzielni, dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] prowadzona była księga wieczysta o nr [...] /9, która została założona 26 kwietnia 2001 r. W dziale I księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr [...] związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej KW Nr [...]. W związku ze wskazaną umową sprzedaży majątku Spółdzielni i zawartym w niej w § 7 wnioskiem o wpisanie B. [...] S.A. - jako właściciela oraz o wykreślenie z księgi wieczystej macierzystej i ksiąg wieczystych lokalowych współobciążonych hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27.958.907,50 zł - dokonywane były w księgach wieczystych stosowne wpisy, zgodne z brzmieniem wniosku. W dniu 18 maja 2012 r. przedmiotowa hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej macierzystej oraz ksiąg współobciążonych - Dz. Kw. [...] /12W, natomiast w zakresie księgi [...] /9 nie zostało to wykonane, albowiem jeszcze przed sprzedażą przez Syndyka przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, tj. w dniu 6 kwietnia 2012 r. spółka X. z siedzibą w S. (dalej: X.) złożyła wniosek o wpis tej hipoteki do księgi wieczystej [...] /9. Złożenie wniosku wynikało z zawartej 16 grudnia 2008 r. umowy ugody, na mocy której hipoteka w kwocie 27.958.907,50 zł przeszła z [...] B. S.A. na spółkę X.. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K. postanowieniem z 14 maja 2012 r. oddalił jednak wniosek spółki X., a wyniku zaskarżenia przez tę Spółkę tego orzeczenia, Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 30 lipca 2012 r.

ponownie oddalił wniosek, dzielając argumentację Referendarza sądowego. Postanowienie to nie zostało zaskarżone i stało się prawomocne.

Należy jednak podkreślić, że równolegle toczyło się postępowanie dotyczące wpisu hipoteki łącznej w wysokości 27.958.907,50 zł w księdze macierzystej, a mianowicie [...]7, który w związku ze sprzedażą upadłej Spółdzielni również został z niej wykreślony. Wpis ten (wykreślenie hipoteki) został zaskarżony przez uczestnika X. i następnie utrzymany w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...]12). Po rozpoznaniu apelacji złożonej przez spółkę X., Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 10 grudnia 2012 r. (VII Ca [...]) oddalił złożony środek odwoławczy. Jednak postanowieniem z 27 lutego 2014 r. (II CSK 349/13) Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej uczestnika postępowania, od orzeczenia Sądu Okręgowego w K. w sprawie VII Ca [...], uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

W konsekwencji wydania wskazanego postanowienia Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 9 października 2014 r. (VII Ca [...]), uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...]12) i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania. Postanowieniem z 29 czerwca 2015 r. (Dz. Kw. [...]15) Sąd Rejonowy w K. uchylił zaskarżony wpis (o wykreślenie hipoteki w księdze macierzystej) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...]7 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz wnioskodawcy, tj. spółki X.. Postanowienie to się uprawomocniło.

W dniu 7 lipca 2015 r. między X. jako sprzedającym a M. [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (dalej: 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 [...]7 (macierzystej) oraz na wyodrębnionych z niej nieruchomościach lokalowych (w umowie wskazano szereg ksiąg wieczystych lokalowych). 17 sierpnia 2015 r. spółka M. [...] została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce X. do księgi wieczystej macierzystej.

Następnie na postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r. (Dz. Kw. [...]15) skargę nadzwyczajną wniósł Prokurator Generalny. Postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 uchylił ww.

postanowienie Sądu Rejonowego w K. i wykreślił wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł wpisanej na rzecz M. [...] (pierwotnie X., obecnie M. [...] w likwidacji z siedzibą w R.. Liechtenstein, dalej: X., M. [...] lub uczestnik) oraz przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej [...] /7 i księgach współobciążonych.

Zanim jednak zapadło powyższe orzeczenie Sądu Najwyższego w dniu 26 listopada 2015 r. M. [...], złożyła ponownie wniosek o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.905,50 zł na swoją rzecz w dziale IV księgi wieczystej nr [...] /9, w związku z wyodrębnieniem lokalu [...] z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej nr [...] /7, która - jak wskazano we wniosku - obciążona była w dacie jego składania hipoteką, zdaniem spółki niezasadnie wykreśloną 18 maja 2012 r., które to wykreślenie zostało uchylone na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r. Dz. Kw. [...] /15. W dniu 23 lutego 2016 r. Referendarz sądowy dokonał żadanego wpisu, który został zaskarżony przez B. [...] S.A. Postanowieniem z 16 maja 2016 r. Sąd Rejonowy w K. (Dz. Kw. [...] /16) zaskarżony wpis utrzymał w mocy. B. [...] S.A. wniósł apelację od powyższego orzeczenia, która została oddalona przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 14 września 2016 r., sygn. akt VII Ca [...]. Następnie B. [...] S.A. w W. wywiódł skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia, która została oddalona postanowieniem Sądu Najwyższego z 26 października 2017 r., II CSK 869/16. Tym samym postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 14 września 2016 r., VII Ca [...] stało się prawomocne.

Na powyższe postanowienie Sądu Okręgowego w K. skargę nadzwyczajną wniósł Prokurator Generalny i na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 154, dalej: u.SN) zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I) naruszenie 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 oraz w art. 21 Konstytucji RP, przez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu hipoteki łącznej w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej, dla której w Sądzie

Rejonowym w K. prowadzona jest księga wieczysta nr [...]9, co do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1465, dalej: u.s.m.), a przez to pozbawienie uprawnionego pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej, ochrony jego prawa majątkowego wynikającego z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.;

- zasady zaufania do państwa i jego organów oraz zasady bezpieczeństwa prawnego i sprawiedliwości społecznej, w tym ochrony praw słuszenie nabytych, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji RP - poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze lokalowej, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania po stronie uprawnionego pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej, odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania, sprzecznie z treścią art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2020, poz. 275, dalej: Pr.sp.) i w konsekwencji spowodowało, że sytuacja prawna i majątkowa uprawnionego ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stała się nieporównanie gorsza w stosunku do innych osób/podmiotów, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nie ponosząc tego rodzaju odpowiedzialności;

- 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 RP poprzez dokonanie niewłaściwej wykładni art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2204, dalej: u.k.w.h.) i doprowadzenie w stanie faktycznym niniejszej sprawy, sprzecznie z treścią wskazanego przepisu do uprawomocnienia się orzeczenia o wpisie hipoteki przymusowej kaucyjnej w nieruchomości lokalowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...]9, wraz z przekształceniem się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność;

II) naruszenie w sposób rażący prawa, tj.:

- art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i doprowadzenie przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 14 września 2016 r. sygn. VII Ca [...] do uprawomocnienia się wpisu hipoteki w księdze lokalowej nr [...] /9, w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta, co wykluczało wpisanie hipoteki w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność;

- art. 19 § 3 Pr.sp. poprzez jego niezastosowanie przy wydaniu przez Sąd Okręgowy w K. postanowienia oddalającego apelację B. [X.] S.A. kwestionującą wpis hipoteki w księdze lokalowej nr [...] /9, co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uprawnionego pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela, sprzecznie z przywołaną normą;

- art. 94 u.k.h.w. 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.

Na zasadzie art. 91 § 1 u.SN Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 14 września 2016 r., VII Ca [...] oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Uczestnik [...] Bank [...] Spółka Akcyjna w W. w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną z 14 kwietnia 2021 r. wniósł o jej uwzględnienie.

Uczestnik M. [...] pismem z 4 maja 2021 r. wniósł 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.

Uczestnik 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 nieruchomość 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.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie w chwili orzekania brak zaskarżonego orzeczenia (wpisu). Wpis referendarza sądowego hipoteki kaucyjnej przymusowej łącznej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...] w księdze wieczystej [...] /9 będący przedmiotem zaskarżonego postanowienia, został już wykreślony, o czym świadczy treść aktualnej księgi wieczystej. W dniu 31 marca 2021 r. wykreślono przedmiotową hipotekę (zob. wydruk odpisu zupełnego księgi wieczystej, stan na 11 maja 2022 r.).

Tym niemniej, nawet jeśli zaskarżony wpis nie zostałby wykreślony postanowieniem z 15 lutego 2021, w niniejszym postępowaniu, to w związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 i podniesionymi w uzasadnieniu do tego postanowienia argumentami, należałoby uchylić postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 14 września 2016 r., VII Ca [...] jako nieodpowiadające prawu.

Stosownie do art. 91 § 1 u.SN 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.

W rozpoznawanej sprawie Prokurator Generalny zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 14 września 2016 r., VII Ca [...], oddalające apelację B. [...] S.A. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 16

maja 2016 r., Dz. Kw. [...] /16. To ostatnie utrzymywało w mocy orzeczenie referendarza sądowego z 23 lutego 2016 r., Dz. Kw. [...] /15, w przedmiocie wpisu do księgi wieczystej [...] /9, prowadzonej dla lokalu [...], hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...].

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. [...] do księgi macierzystej [...] /7 oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu technicznego dokonania tego wpisu zarówno w księdze macierzystej jak i w księgach współobciążonych.

Sąd Najwyższy w powołanym postanowieniu 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 K. realizację wykreślenia tej hipoteki z księgi macierzystej oraz wszystkich ksiąg współobciążonych. Wyżej wymieniona hipoteka nie mogła także obciążać przekształconego w wyniku zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m. lokalu nr [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...] /9.

Wnioski z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 dotyczące losów hipoteki uprzednio ustanowionej na nieruchomości macierzystej w przypadku sprzedaży upadłościowej i wyodrębnienia nieruchomości w wyniku przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu znajdują w pełni zastosowanie w niniejszej sprawie.

Należy w szczególności w pełni przychylić się do stanowiska Sądu Najwyższego wrazonego w przytoczonej sprawie, polegającego na uznaniu, 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.

Zarówno zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w K., jak i stanowiące efekt skargi na czynność referendarza sądowego postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 16 maja 2016 r., Dz. Kw. [...]16 nie odpowiadały prawu. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni dzieląc i przyjmując za własne wnioski wynikające z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, na podstawie art. 91 § 1 u.SN uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 14 września 2016 r., VII Ca [...]oraz postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 16 maja 2016 r., Dz. Kw. [...]16, na mocy których utrzymany został (figurujący do wykreślenia w dniu 31 marca 2021 r.) wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]9. Jednocześnie Sąd Najwyższy zauważył, że leżący u źródeł obu postanowień wpis referendarza sądowego (będący orzeczeniem zgodnie z art. 626⁸ § 6 k.p.c.) już nie istnieje (został wykreślony w dniu 31 marca 2021 r.). Nie miało więc sensu jedynie uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia. Zasadne było tym samym, w zaistniałym stanie faktycznym, przekroczenie przez skład orzekający zakresu zaskarżenia i uchylenie również postanowienia Sądu Rejonowego. Na usunięciu obu tych postanowień jako nieodpowiadających prawu Sąd Najwyższy mógł w zasadzie poprzestać. Postępowanie przed Sądem Rejonowym skutkujące postanowieniem z 16 maja 2016 r. (Dz. Kw. [...]16) zostało bowiem zainicjowane skargą na czynność referendarza w postaci wpisu hipoteki. Wpis ten jednak już nie istnieje, tym samym skarga na czynność referendarza postulująca jego wykreślenie stała się w całości bezzasadna. Dla zachowania „porządku procesowego” sąd umorzył postępowanie wieczystoksięgowe w sprawie wywołanej złożeniem skargi na czynność referendarza na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., albowiem wydanie orzeczenia w przedmiocie złożonej skargi, w sytuacji uchylenia postanowień Sądu Rejonowego w K. i Sądu Okręgowego w K., stało się zbędne.

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.

Zdanie odrębne do uzasadnienia złożył SSN Grzegorz Żmij.

a.s.