

POSTANOWIENIE

Dnia 1 czerwca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Oktawian Nawrot (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Sadowski

Józef Kowalski (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku M. [...] w likwidacji z siedzibą w R. (poprzednio M. [...] z siedzibą w R.)

z udziałem Z. L.

o wpis hipoteki w księdze wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości lokalowej nr [...]

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 1 czerwca 2022 r.,

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 21 marca 2018 r., sygn. VII Ca [...]:

- 1. uchyla postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 21 marca 2018 r., sygn. VII Ca [...] w całości i poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...] w całości oraz umarza postępowanie w sprawie;**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 23 lutego 2021 r. zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 21 marca 2018 r., sygn.

VII Ca [...], oddalając apelację Z. L. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...].

Z przytoczonego w skardze nadzwyczajnej stanu faktycznego oraz akt sprawy wynika, że z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w K. na rzecz Banku [...] Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (obecnie [...] Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W.; dalej: 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 pierwotnie 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 [...] 6.

W związku ze wskazaną umową sprzedaży majątku Spółdzielni, w szczególności zawartym w § 7 wnioskiem o wpisanie B. S.A. jako właściciela, w dniu 17 kwietnia 2012 r. wpłynął do Sądu Rejonowego w K. wniosek o dokonanie, w dziale IV księgi macierzystej nr [...] /7 i w księgach wieczystych założonych dla nieruchomości współwłasnościowych, wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27.958.907,50 zł wpisanej na rzecz M. [...] AG z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M. [...]), w tym o wykreślenie wskazanej hipoteki w księdze wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o nr [...] /9. W dniu 18 maja 2012 r., na mocy postanowienia referendarza sądowego, przedmiotowa hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej macierzystej oraz ksiąg współwłasnościowych, natomiast w zakresie księgi [...] /9 zostało to dokonane z dniem 4 czerwca 2012 r. Dz. Kw. [...] 2 (k. 109 verte akt księgi wieczystej).

Wpis ten został zaskarżony przez uczestnika M. [...] i następnie utrzymany w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...] 3 : [...] /7). Po rozpoznaniu apelacji złożonej przez spółkę M. [...], Sąd Okręgowy w K., postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., sygn. VII Ca [...] oddalił złożony środek

odwoławczy. Następnie postanowieniem z 27 lutego 2014 r. 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 (II CSK [...]). W wyniku wskazanego postanowienia Sądu Najwyższego - Sąd Okręgowy w K., postanowieniem z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...], uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...])² i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania. Postanowieniem z 29 czerwca 2015 r. (Dz. Kw. [...])⁴ Sąd Rejonowy w K. uchylił zaskarżony wpis (o wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...]/7 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz wnioskodawcy M. [...]. Postanowienie to, odnoszące się do księgi macierzystej i ksiąg lokalowych wówczas współlobciążonych, nie zostało zaskarżone i stało się prawomocne.

Należy podkreślić, że nieruchomość nr [...] (Kw. nr [...]/9) była przedmiotem obrotu na rynku wtórnym. Na podstawie umowy sprzedaży z 8 stycznia 2015 r., M. B. nabyła od B. S.A. własność nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]/9 do majątku osobistego, a następnie na mocy umowy sprzedaży z 23 marca 2016 r. przedmiotową nieruchomość od M. B. nabył Z. L..

Natomiast 7 lipca 2015 r. pomiędzy M. [...], jako sprzedającym, a M. [X.] w R., Księstwo Liechtenstein (obecnie M. [X.] w likwidacji z siedzibą w R.. Liechtenstein; dalej: M. [X.] lub uczestnik), 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). W dniu 17 sierpnia 2015 r. spółka M. [X.] została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M. [...] do księgi wieczystej macierzystej i do ksiąg wieczystych nieruchomości współlobciążonych.

Wnioski o wpis hipoteki w kwocie 27.958.907,50 zł do księgi wieczystej o nr [...]/9 do Sądu Rejonowego w K. V Wydziału Ksiąg Wieczystych były składane trzykrotnie.

W dniu 26 września 2017 r. M. [X.] działając przez pełnomocnika złożyło ostatni (trzeci) wniosek o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w księdze wieczystej nr [...] /9. Treść żądania sprowadzała się do wpisania w dziale IV ww. księgi wieczystej hipoteki w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [X.], w związku z wyodrębnieniem (jak wskazano - w wyniku przekształcenia z mocy prawa na podstawie umowy zawartej przez syndyka Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w upadłości z B. S.A. w dniu 13 kwietnia 2012 r. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] w odrębną własność lokalową) lokalu [...] z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej nr [...] /7, która obciążona jest hipoteką niezasadnie - jak wskazano we wniosku - wykreśloną w dniu 18 maja 2012 r., które to wykreślenie zostało uchylone na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., i która to hipoteka obciążała zgodnie z prawem lokal nr [...] w chwili jego wyodrębnienia w dniu 13 kwietnia 2012 r. Powyższy wniosek skutkował wpisaniem, w dniu 16 października 2017 r., hipoteki w księdze wieczystej lokalu [...] o nr [...] /9. Jako podstawę wpisu wskazano art. 76 ust. 1 pkt 1 u.k.h.w.

Zygmunt Lesisz 2 listopada 2017 r. wniósł skargę na powyższą czynność referendarza sądowego. Sąd Rejonowy w K. rozstrzygnął tę skargę i postanowieniem z 28 grudnia 2017 r., (Dz. Kw. [...] 5) zaskarżony wpis utrzymał w mocy. Następnie Z. L. apelacją zaskarżył je w całości i wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku M. [X.] o wpis w księdze wieczystej w całości i wykreślenie z działu IV księgi wieczystej zaskarżonej hipoteki oraz o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 21 marca 2018 r., sygn. VII Ca [...], oddalił apelację uczestnika oraz ustalił, że koszty postępowania apelacyjnego wnioskodawca i uczestnik ponoszą we własnym zakresie.

Na powyższe postanowienie skargę nadzwyczajną wniósł Prokurator Generalny i na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 115 § 1 i § 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 154, dalej: u.SN) i zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a mianowicie:

1. zasady prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw, wyrażonej w art. 64 ust. 1 2 i 3, 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 o 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 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 własności (powstałego w wyniku przekształcenia na podstawie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.) tylko z tego powodu, że nabywcą w toku postępowania upadłościowego budynku spółdzielni był podmiot niebędący spółdzielnią;

- 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 wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze lokalowej nr [...] /9 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 przepisu art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2020, poz. 275; dalej: Pr.sp.) i w konsekwencji spowodowanie, 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 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 niewłaściwe zastosowanie przepisów art. 17¹⁸ u.s.m., art. 11, art. 12 ust. 1, art. 24¹ ust. 2, art. 76, art. 94 u.k.w.h. art. 249 ust. 1 k.c. oraz art. 19 § 3 Pr.sp. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...]9 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.

2. naruszenie w sposób rażący prawa tj.:

1. 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 Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 21 marca 2018 r., sygn. VII Ca [...], oddalił apelację uczestnika i w efekcie doszło do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej obciążającej uprzednio budynek spółdzielczy w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej uczestnika, co do której prawo odrębnej własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., podczas gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisów i ustalenie braku podstaw do stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. skutkować winno uchyleniem orzeczenia Sądu I instancji, który utrzymywał w mocy błędny wpis Referendarza o hipotece łącznej;

2. art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 2 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i doprowadzenie przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 21 marca 2018 r. sygn. VII Ca [...] do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej w księdze lokalowej [...]9, w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr [...]9, co wykluczało wpisanie hipoteki w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w

odrębną własność, a zatem nowopowstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;

3. art. 19 § 3 Pr.sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez Sąd Okręgowy w K. postanowienia oddalającego apelację uczestnika kwestionującą wpis hipoteki w księdze lokalowej nr [...]9, co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestnika odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela, sprzecznie z przywołaną normą;

4. 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 21 marca 2018 r., sygn. VII Ca [...] oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 w przedmiotowej sprawie należało uchylić postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 21 marca 2018 r., sygn. VII Ca [...] i poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...]5 oraz umorzyć postępowanie w sprawie.

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 21 marca 2018 r., sygn. VII Ca [...], oddalające apelację Z. L. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...]5. To ostatnie utrzymywało w mocy orzeczenie referendarza sądowego z 16 października 2017 r. w przedmiocie wpisu do księgi wieczystej [...]9, prowadzonej dla lokalu 5.26, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [X.]. Podkreślić należy, że księga wieczysta [...]9 stanowiła księgę współobciążoną w stosunku do księgi macierzystej [...]7.

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. [X.] do księgi macierzystej [...]7 oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania tego wpisu zarówno w księdze macierzystej jak i w księgach współobciążonych (pkt 3 postanowienia), a zatem również w przedmiotowej księdze wieczystej [...]9.

Sąd Najwyższy w powołanym postanowieniu ustalił, że hipoteka kaucyjna przymusowa łączna wygasła z chwilą dokonania sprzedaży upadłościowej likwidacyjnej całego przedsiębiorstwa (Spółdzielni Mieszkaniowej w K. w upadłości 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. Dotyczy to także lokalu nr [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...]9.

Należy 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy stwierdza, że wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]9, którego dotyczy rozpoznawana w niniejszym postępowaniu skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego został już wykreślony na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21. Z tego względu, na podstawie art. 91 § 1 u.SN Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 21 marca 2018 r., sygn. VII Ca [...] oraz postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...]5, na mocy których, przed 16 lutego 2022 r. uwidoczniony był wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]9 i umorzył postępowanie w sprawie.

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.

a.s.