

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Adam Redzik (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Dobrowolski

Radosław Tomasz Jeż (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem L. K., E. K.

o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27.958.907,50 zł,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 6 lipca 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z 25 września 2017 r., sygn. VII Ca 645/17:

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

UZASADNIENIE

I.

I.1. Prokurator Generalny (dalej również jako Skarżący) wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z 25 września 2017 r., VII Ca 645/17, oddalającego apelację E. K. i L. K. od postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 24 maja 2017 r., Dz. Kw 1402/17, zaskarżając to orzeczenie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 486 ze zm., dalej: Konstytucja), 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 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 (t.j. Dz. U. 2019, poz. 2204 ze zm., dalej: u.k.w.h.) w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...], co do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208 ze zm., 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 uprawnionych pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak też kolejnych nabywców prawa własności (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;

– 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 oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji - 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 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2021, poz. 648 ze zm., dalej: pr.sp.) i w konsekwencji spowodowanie, że sytuacja prawna i majątkowa nabywcy lokalu, co do którego pierwotnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo 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, 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 § 1 k.c. oraz art. 19 § 3 pr. sp. 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;

2. naruszenie w sposób rażący prawa, tj.

– 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 odrębnej własności lokali, które powstały z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., co miało istotny wpływ na treść orzeczenia, bowiem Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z dnia 25 września 2017 r., VII Ca 645/17, 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;

– 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 Koszalinie postanowieniem z dnia 25 września 2017 r., VII Ga 645/17 do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej w księdze lokalowej [...], w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipoteką 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;

– art. 19 § 3 pr.sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowienia oddalającego apelację uczestników kwestionującą wpis hipoteki w księdze lokalowej nr [...], co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestników 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 wykreślenia go z Krajowego Rejestru Sądowego.

Na zasadzie art. 91 § 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1904, dalej: u.SN) Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

I.2. W uzasadnieniu skargi Prokurator Generalny między innymi podniósł, że wystąpienie ze skargą nadzwyczajną jest konieczne dla zapewnienia zgodności orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Stwierdził, że na treść powołanej zasady składa się wiele zasad, które nie zostały ujęte wprost w Konstytucji, ale które wynikają z istoty i aksjologii demokratycznego państwa prawnego, w tym konieczność zapewnienia pewności co do prawa i jego prawidłowego stosowania przez organy państwa oraz przynajmniej minimalnego poziomu sprawiedliwości w strukturach społecznych. Podkreślił, że wyroki sądowe powinny być sprawiedliwe, wydawane w oparciu o przepisy prawa, które są stosowane i interpretowane w sposób prawidłowy oraz powinny odzwierciedlać zebrany i poprawnie oceniony materiał dowodowy, a sąd obowiązany jest przy tym do respektowania zasad konstytucyjnych oraz chronionych konstytucyjnie wolności i praw człowieka i obywatela.

Wskazując, że zaskarżone postanowienie zapadło w jednej z wielu spraw dotyczących kwestii wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej w księdze wieczystej

prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym przy ul. [...] w K. o nr księgi wieczystej [...]1, Skarżący podniósł, że zasadność skargi nadzwyczajnej wynika z ukształtowania sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości lokalowych wyodrębnionych z tej nieruchomości. Zaskarżone orzeczenie oparte zostało na przyjętym pierwotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisku, zgodnie z którym przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. w odrębną własność lokalu stanowi podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h., co sprawia, że w przypadku, gdy nieruchomość macierzysta była obciążona hipoteką, powstaje hipoteka łączna obciążająca nieruchomości lokalowe, do których prawo własności powstało na podstawie 17¹⁸ u.s.m. (postanowienia Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r.: II CSK 349/13, II CSK 353/13, II CSK 354/13; postanowienia Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2014 r.: od II CSK 530/13 do II CSK 538/13, oraz od II CSK 540/13 do II CSK 547/13, a także II CSK 549/13 oraz II CSK 550/13; postanowienia Sądu Najwyższego z 13 lutego 2015 r., II CSK 266/14, II CSK 268/14, II CSK 269/14 oraz od II CSK 271/14 do II CSK 284/14; postanowienie Sądu Najwyższego z 26 października 2017 r., II CSK 869/16). Linia orzecznicza uległa następnie zmianie i w kolejnych orzeczeniach, dotyczących tej samej nieruchomości macierzystej, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że w przypadku zbycia przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą wygasa i nie powstaje hipoteka łączna obciążająca nieruchomości lokalowe powstałe w wyniku przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali (postanowienia Sądu Najwyższego: z 21 marca 2019 r., II CSK 77/18; z 3 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18; z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 137/18; z 8 października 2020 r., II CSK 769/18). Skarżący obszernie przytoczył i podzielił stanowisko Sądu Najwyższego przyjęte w tych postanowieniach wskazując, że odpowiada ono nie tylko treści przepisów prawa, ale również wykładni systemowej i celowościowej.

Prokurator Generalny wskazał, że osoby prawne i fizyczne, które w tych samych okolicznościach nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wolne od obciążenia hipotecznego, na skutek zaistnienia sytuacji od siebie niezależnych – upadłości spółdzielni i nabycia majątku przedsiębiorstwa spółdzielni

przez podmiot, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową oraz uprzedniego poręczenia przez spółdzielnię kredytu innego podmiotu – zyskały prawo własności obciążone hipoteką w kwocie 27 958 907,50 zł, przez co przysługujące im prawo do nieruchomości całkowicie straciło wartość. Skarżący podniósł, że zastosowanie w przedmiotowej sprawie art. 76 u.k.w.h. było niezasadne i doprowadziło do pozbawienia uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ochrony ich prawa majątkowego. Doszło do tego pomimo, że uprawnieni nie odpowiadali za długi zabezpieczone hipoteką na nieruchomości macierzystej, nie przyczynili się do ich powstania, nie godzili się na wpis tej hipoteki, a także nie mieli wpływu na to, kto będzie nabywcą przedsiębiorstwa upadłego.

Według Prokuratora Generalnego w postępowaniu doszło także do naruszenia art. 24 § 2 u.k.w.h., zgodnie z którym 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. W przedmiotowej sprawie hipoteka została wpisana do księgi wieczystej po przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, pomimo że nie obciążała ona spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Skarżący podniósł też, że zaskarżone orzeczenie zostało wydane z naruszeniem art. 19 § 3 pr.sp. wyłączającym odpowiedzialność członków spółdzielni wobec wierzycieli za jej zobowiązania. Zdaniem Prokuratora Generalnego do naruszenia art. 94 u.k.w.h. doszło ze względu na wpisanie do księgi wieczystej hipoteki łącznej kaucyjnej po wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na skutek likwidacji dłużnika, a zatem wbrew obowiązującej zasadzie akcesoryjności hipoteki.

I.3. W odpowiedzi na skargę Wnioskodawca wniósł o oddalenie skargi w całości, a także o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego lub uchwałą pełnego składu Izby Cywilnej 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 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 lokali.

W uzasadnieniu odpowiedzi Wnioskodawca podniósł, że brak jest przesłanek będących podstawą skargi nadzwyczajnej. W szczególności Uczestnicy nie zostali pozbawieni ochrony prawnej, gdyż wykorzystali wszystkie możliwości zaskarżenia orzeczenia, a braku ochrony prawnej nie można utożsamiać jedynie z uzyskaniem niekorzystnych rozstrzygnięć sądowych. Z kolei za rażące naruszenie prawa nie można uznać dokonania wykładni i zastosowania przepisów prawa niezgodnie z oczekiwaniami Uczestników i Prokuratora Generalnego. Wnioskodawca wskazał też, że Sąd Najwyższy postanowieniem z 3 kwietnia 2019 r. sygn. akt II CSK 505/18 odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej dotyczącej wpisania tej samej hipoteki na innym lokalu w tej samej nieruchomości, co ma świadczyć o tym, że nie doszło do przełamania linii orzeczniczej, a jedynie do rozbieżności orzecznictwa.

Wnioskodawca podniósł też, że w realiach rozpoznawanej sprawy spółdzielnia mieszkaniowa zaciągnęła wielomilionowy kredyt, który został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości gruntowej, następnie zbudowała za ten kredyt budynek wielomieszkaniowy, a lokale przydzieliła swoim członkom na zasadzie spółdzielczych własnościowych praw do lokali, pobierając odpowiednie wkłady budowlane pokrywające w całości koszty budowy, ale nie spłaciła kredytu zabezpieczonego hipoteką i w końcu ogłosiła upadłość. W wyniku sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w postępowaniu upadłościowym członkowie spółdzielni zostali uwolnieni od zobowiązań wobec kredytodawcy. Zdaniem Wnioskodawcy uwzględnienie skargi nadzwyczajnej w opisanej sytuacji nie byłoby zgodne z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Wnioskodawca przytoczył też stanowisko Trybunału Konstytucyjnego zawarte w wyroku z 21 grudnia 2005 r., SK 10/05, w którym za niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji uznano obowiązujący wówczas art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który pozwalał na wygaśnięcie hipoteki

zabezpieczającej kredyt udzielony spółdzielni mieszkaniowej bez zapewnienia bankowi jakiegokolwiek ekwiwalentności.

Zdaniem Wnioskodawcy sprzedaż przedsiębiorstwa Spółdzielni nie spowodowała wygaśnięcia hipoteki obciążającej współwłasność nieruchomości Spółdzielni opisanej w księdze wieczystej nr [...]1. Dopiero nabycie własności nieruchomości przez nabywcę przedsiębiorstwa powoduje wygaśnięcie hipoteki. Tylko taką część nieruchomości, która zostałaby nabyta przez nabywcę przedsiębiorstwa zostałaby uwolniona od hipoteki. Pozostała część, nabyta przez osoby którym przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie została nabyta przez nabywcę przedsiębiorstwa, a zatem nie może być uwolniona od hipoteki, zaś lokale wyodrębnione winny być obciążone hipoteką łączną zgodnie z zasadą, że nieruchomość odłączona od nieruchomości obciążonej hipoteką zostaje obciążona tą hipoteką jako łączną.

I.4. Odpowiedź na skargę nadzwyczajną wnieśli także Uczestnicy, którzy w całości podzielili argumentację i zarzuty skargi oraz wnieśli o uwzględnienie skargi nadzwyczajnej, uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania.

II.

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą [...]1 dla nieruchomości położonej w K. przy ul. [...] (dalej również odpowiednio: nieruchomość macierzysta i księga macierzysta). Nieruchomość tę 23 października 1997 r. nabyła Spółdzielnia Mieszkaniowa1 w S,. W 2002 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym, a następnie w księdze wieczystej, ujawniono jej nową nazwę i siedzibę – Spółdzielnia Mieszkaniowa2 w K..

Postanowieniem z 26 kwietnia 2001 r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu założył księgę wieczystą Kw [...] dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku przy ul. [...] w K., wpisując w dziale I, że jest to lokal użytkowy nr [...] o powierzchni 38,80 m² i że związany jest z nim udział w

nieruchomości opisanej w księdze wieczystej Kw [...]2, należącej do Spółdzielni Mieszkaniowej1 w S. (później Spółdzielnia Mieszkaniowa2 w K.). W dziale II nowo założonej księgi lokalowej sąd wpisał P. SA w S..

Następnie doszło do wielu czynności związanych z nieruchomością oraz powiązanymi z nią wierzytelnościami. Umową w formie aktu notarialnego z 5 lipca 2001 r. P. SA w . przeniosło na Bank SA w W. spółdzielcze własnościowe prawa do kilkudziesięciu lokali w budynku przy ul. [...] w K., w tym do lokalu nr [...], opisanego w księdze wieczystej Kw [...]3 Sąd Rejonowy w Kołobrzegu 17 grudnia 2001 r. dokonał wpisów na rzecz Banku SA w W. do kilkudziesięciu ksiąg wieczystych, w tym do księgi wieczystej Kw [...]3

Bank1 SA [...] Oddział w S. 16 lipca 2002 r. wniósł o wpis hipoteki przymusowej do wysokości 40 mln zł na podstawie nakazu zapłaty z 14 listopada 2001 r., wydanego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie, VIII GNc 1297/01. Na skutek skargi na wpis referendarza Sąd Rejonowy w Kołobrzegu zmienił kwotę hipoteki na 27 958 907,50 zł, oddalając wniosek w pozostałym zakresie.

16 grudnia 2008 r. została zawarta umowa ugody, na mocy której hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą przeszła z Banku1 SA w W. na M.1 AG z siedzibą w S., w Księstwie Lichtenstein (dalej: M.1).

5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu na wniosek M.1 wykreślił Bank1 SA w W. jako wierzyciela hipotecznego i wpisał M.1 jako wierzyciela hipotecznego na kwotę 27 958 907,50 zł.

6 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu wpłynął wniosek M.1 o wpis w księdze wieczystej Kw [...]3 Ogr, prowadzonej dla lokalu nr [...], hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł. Postanowieniem referendarza sądowego z 11 maja 2012 r. wniosek ten został oddalony. Postanowienie uprawomocniło się 24 maja 2012 r.

28 maja 2012 r. M.1 złożył ponowny wniosek o wpis w księdze wieczystej Kw [...]3 Ogr, prowadzonej dla lokalu nr [...], hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł. Wniosek ten został oddalony postanowieniem referendarza sądowego z 14 czerwca 2012 r.

13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej2 w K. w upadłości i Bank SA w W. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży

przedsiębiorstwa wymienionej spółdzielni. W jego skład wszedł m.in. udział upadłego 337 642/1 000 000 we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej księgą wieczystą [...]1 oraz udział 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. [...], opisanej w księdze wieczystej [...]4 (garaż wielostanowiskowy). Udział upadłej spółdzielni był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali przysługujących osobom fizycznym i Bankowi SA. Na nieruchomości macierzystej i lokalach z niej wyodrębnionych ciążyła wymieniona wyżej hipoteka przymusowa kaucyjna łączna na rzecz M.1.

5 czerwca 2012 r. pod nr Dz.Kw 3429/12 zostały dokonane wpisy oznaczone jako przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności. W księdze wieczystej [...]1 w dziale I-0 wpisano wyodrębnione lokale, w tym lokal nr [...]. W księdze wieczystej [...] w dziale II wpisano Bank SA w W. jako właściciela lokalu. Jako podstawę wpisów podano wymienioną wyżej umowę sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r.

M.1 wniósł skargę na orzeczenie referendarza sądowego z 5 czerwca 2012 r., w której zarzucił niewpisanie do księgi wieczystej nieruchomości lokalowej hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27 958 907,50 zł. Postanowieniem z 28 grudnia 2012 r., Dz.Kw 5371/12 Sąd Rejonowy w Kołobrzegu utrzymał zaskarżony wpis w mocy. Postanowieniem z 25 lipca 2013 r., VII Ca 252/13, Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił apelację M.1.

Postanowieniem z 3 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie stwierdził ukończenie postępowania upadłościowego, obejmującego likwidację majątku upadłej spółdzielni Mieszkaniowej2 w K.. Postanowieniem z 20 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie wykreślił Spółdzielnię z rejestru. Postanowienie uprawomocniło się 7 stycznia 2013 r.

Równolegle toczyło się postępowanie dotyczące wpisu w księdze macierzystej, a mianowicie [...]1. W związku ze sprzedażą przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni referendarz sądowy wykreślił z niej wpis hipoteki łącznej w wysokości 27 958 907,50 zł. Wpis ten został zaskarżony przez M.1 i następnie utrzymany w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. 5380/12. Sąd Okręgowy w Koszalinie, postanowieniem z 10

grudnia 2012 r., VII Ca 1021/12, oddalił apelację. Postanowieniem z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej M.1 uchylił postanowienie Sądu Okręgowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Argumentacja Sądu Najwyższego wskazywała na to, że przekształcenie w oparciu o art. 17¹⁸ u.s.m. własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej uprzednio z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego podstawa nie wynika z ustawy o postępowaniu upadłościowym, nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, albowiem nie powoduje przejścia określonego prawa na inny podmiot – nabywcę budynku lub udziału w budynku wchodzącego w skład tego przedsiębiorstwa, w zamian za zapłatę jego równowartości, lecz prowadzi do wygaśnięcia tego prawa. Ustanowienie odrębnej własności lokali jest natomiast – w ocenie Sądu Najwyższego – podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Następstwem takiego podziału i ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości stanowiącej dotąd własność spółdzielni oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby, jest co do zasady powstanie hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.), chyba że ten skutek w konkretnym przypadku zostanie wyłączony działaniem przepisów szczególnych. Stosownie do 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. Przepis ten dotyczy przekształceń uregulowanych w art. 17¹⁸ u.s.m. W takim przypadku księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a hipoteka obciążająca to prawo staje się hipoteką na nieruchomości.

W następstwie powyższego postanowienia Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy w Koszalinie, postanowieniem z 9 października 2014 r., VII Ca 537/14, uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. 5380/12, i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania.

Postanowieniem z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. 4596/15, Sąd Rejonowy w Kołobrzegu uchylił zaskarżony wpis (wykreślenie hipoteki w księdze macierzystej) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...]1 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz M.1. Postanowienie to się uprawomocniło i stało się podstawą do kierowania przez osoby reprezentujące spółkę M.1 (i nabywcę wierzytelności M.) do składania wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej macierzystej i innych lokalowych, a następnie do dochodzenia zapłaty od poszczególnych właścicieli lokali.

Umową w formie aktu notarialnego z 5 maja 2015 r. Bank [...] SA w W. sprzedał L. K. i E. K. dwa lokale w budynku przy ul. [...] w K., w tym lokal [...]. L. i E. K. 19 maja 2015 r. zostali wpisani w dziale II księgi wieczystej [...]1 jako właściciele lokalu [...].

7 lipca 2015 r. między M.1 jako sprzedawcą i M. z siedzibą w R. w Księstwie Lichtenstein (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 macierzystej oraz na wyodrębnionych z niej nieruchomościach lokalowych.

17 sierpnia 2015 r. nowy wierzyciel hipoteczny został wpisany w miejsce poprzedniego do księgi wieczystej macierzystej i do wielu ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych. Wpis ten nie został zaskarżony.

Spółka M. 13 stycznia 2017 r. złożyła wniosek o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł do księgi wieczystej nr [...] dotyczącej lokalu nr [...].

30 stycznia 2017 r. referendarz sądowy dokonał wpisu w księdze wieczystej nr [...]1 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł. Wpis ten zaskarżyli Uczestnicy E. K. i L. K..

Postanowieniem z 24 maja 2017 r., Dz. Kw 1402/17, Sąd Rejonowy w Kołobrzegu utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Rejonowy powołał się, m.in. na zawartą 13 kwietnia 2012 r. między syndykiem upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej2 w K. i B. (Bank). S.A. w W. umowę sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni. W chwili zawarcia tej umowy, czyli 13 kwietnia 2012 r. nieruchomość

macierzysta i lokale z niej wyodrębnione przed tym dniem były obciążone hipoteką przymusową kaucyjną łączną w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M.1 (jak wskazano później wierzytelność od M.1 nabyła M.). Dalej Sąd powołał się na przepis art.17¹⁸ u.s.m., według którego, jeżeli w toku postępowania upadłościowego – obejmującego likwidację majątku upadłej spółdzielni – nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Przekształcenie następuje z mocy samego prawa, nie wymaga więc składania oświadczeń woli. Następnie Sąd Rejonowy przyjął podobnie jak Sąd Najwyższy w postanowieniach z 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10 i II CSK 364/16, że powstanie odrębnej własności lokalu jest podziałem nieruchomości. Następstwem takiego podziału obciążonej hipoteką nieruchomości, stanowiącej dotąd własność spółdzielni mieszkaniowej, powodującego przejście własności lokalu na rzecz innej osoby, jest co do zasady powstanie hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.). Zgodnie z 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. Przepis ten dotyczy przekształceń uregulowanych w art. 17¹⁸ u.s.m. Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa z chwilą sprzedaży obciąża także powstałe w jej wyniku na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. prawo odrębnej własności lokalu.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli Uczestnicy.

Postanowieniem z 25 września 2017 r., VII Ca 645/17, Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił apelację. W uzasadnieniu Sąd II instancji wskazał, że nabycie przedsiębiorstwa w upadłości, podobnie jak nabycie ruchomości, czy nieruchomości, ma charakter nabycia pierwotnego. Takie nabycie powoduje wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w ustawowym terminie. W miejsce prawa, które wygasło,

uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Zasada ta doznaje wyjątków wynikających z przepisów szczególnych. Taki wyjątek w przypadku nabycia przedsiębiorstwa polega na utrzymaniu w mocy niektórych obciążeń określonych w art. 313 ust. 3 i 4 u.p.u.n. Jeżeli nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, to nabycie przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni mieszkaniowej ma ten skutek, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się z mocy prawa w prawo odrębnej własności lokalu z chwilą sprzedaży lokalu (art. 17¹⁸ u.s.m.). Zbycie przedsiębiorstwa spółdzielni (obejmującego także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) powoduje również inne skutki prawne, to jest nabycie prawa własności przez nabywcę i jednocześnie utratę tego prawa przez ten podmiot. Skutki powyższe następują w tym samym czasie, jeżeli wszystkie lokale (znajdujące się w budynku stojącym na nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa) były objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Nie następuje zatem – zdaniem Sądu Okręgowego w Koszalinie – skutek wygaśnięcia hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej ustanowionej na nieruchomości i wpisanej do macierzystej księgi wieczystej oraz do ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych jeszcze przed ogłoszeniem upadłości lub w toku postępowania upadłościowego. Skutki prawne podziału nieruchomości obciążonej hipoteką w wyniku ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu reguluje art. 76 u.k.w.h. Powstaje wówczas hipoteka łączna. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu prowadzi do tego, że księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości lokalowej, a hipoteka obciążająca to prawo staje się hipoteką na nieruchomości lokalowej (art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h.). Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m.

Uczestnicy wnieśli skargę kasacyjną, stawiając zarzut naruszenia 76 ust. 2 i art. 94 u.k.w.h. w zw. z art. 313 ust. 1, 2, 3 oraz art. 317 ust. 2 u.p.u.n., art. 17¹⁸

u.s.m., a także zarzut naruszenia art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h., art. 626⁸ § 2¹ k.p.c., art. 5 k.c. i art. 89 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy, postanowieniem z 20 marca 2018 r., II CSK 52/18, odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

III.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotowa sprawa jest jedną z wielu spraw dotyczących tego samego zagadnienia prawnego i zbliżonych stanów faktycznych, a w szczególności dotyczących tej samej nieruchomości, położonej przy ul. [...] w K..

W postanowieniu z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone w tamtej sprawie postanowienie Sadu Rejonowego w Kołobrzegu oraz wykreślił wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł (dwadzieścia siedem milionów dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedem 50/100 zł) wpisanej na rzecz M. w likwidacji z siedzibą w R., Lichtenstein z księgi wieczystej [...]1 [macierzystej] oraz z 13 ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych współobciążonych. Przekazał też sprawę Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej Nr [...]1 i księgach współobciążonych. Sąd Najwyższy nie wskazał w przywołanym postanowieniu konkretnych ksiąg hipotecznych współobciążonych. Mimo tego przyjąć należy, że postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r. w sprawie I NSNc 601/21 stanowi podstawę dla Sądu Rejonowego w Kołobrzegu do wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z wszystkich ksiąg współobciążonych, w tym księgi wieczystej [...]1.

Bezpośrednio przed posiedzeniem w niniejszej sprawie dokonano w Sądzie Najwyższym sprawdzenia treści księgi wieczystej [...]1. Ustalono, że sporna hipoteka przymusowa łączna kaucyjna została wykreślona z działu IV wspomnianej księgi po wniesieniu skargi nadzwyczajnej w niniejszej sprawie. Wykreślenie hipoteki z działu IV wskazanej wyżej księgi wieczystej w toku postępowania ze skargi nadzwyczajnej spowodowało, że postępowanie przed Sądem Najwyższym w sprawie stało się zbędne. Cel postępowania skargowego został osiągnięty.

Powyższe sprawia, że należało zastosować art. 355 k.p.c., który stanowi, że sąd powinien umorzyć postępowanie, jeżeli wydanie orzeczenia stało się zbędne lub niedopuszczalne. Wskazany przepis art. 355 k.p.c., z mocy art. 95 pkt 1 u.SN, powiązanego z art. 398²¹ oraz art. 391 § 1 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej.

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 postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 24 maja 2017 r. Dz. Kw 1402/17.

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 ustawy o Sądzie Najwyższym.

[as]