

POSTANOWIENIE

Dnia 5 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Sadowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

SSN Tomasz Demendecki

SSN Janusz Niczyporuk

SSN Maria Szczepaniec

Marek Józef Totleben (ławnik Sądu Najwyższego)

Magdalena Maria Wiszniewska (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku [...] Bank [...] S.A. w W.

z udziałem M. [...] z siedzibą w R. w likwidacji, E. N., W. N.

o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł z księgi wieczystej [...] / 7 [macierzystej] oraz z 77 ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych [lokalowych], w tym z księgi wieczystej [...] / 6,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 5 kwietnia 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...]:

- 1. uchyla w części zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. akt VII Ca [...], tj. w punkcie 1 i umarza postępowanie;**
- 2. znosi wzajemnie koszty procesu w postępowaniu przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 9 marca 2021 r. zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., VII Ca [...], zmieniające postanowienie Sądu Rejonowego z K. z dnia 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. [...]2 poprzez uchylenie wpisu (wykreślenia) referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r. i oddalenie wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej nr [...]6 nieruchomości lokalowej E. i W. N..

Z akt sprawy wynika, że w dniu 14 marca 2001 r. założona została księga wieczysta nr [...]6 dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr [...], którego właścicielem od 25 sierpnia 2008 r. był T. T..

W dniu 14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w K. ogłosił upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. Ogłoszenie upadłości zostało ujawnione w dziale II księgi wieczystej [...]7 w dniu 20 stycznia 2009 r. Orzeczenie o upadłości z możliwością zawarcia układu zostało następnie zmienione postanowieniem z dnia 6 lutego 2009 r. na upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, co zostało wpisane w dziale III KW nr [...]7 w dniu 17 marca 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 grudnia 2012 r., w związku z zakończeniem postępowania upadłościowego. W toku tego postępowania, w dniu 16 grudnia 2008 r. została zawarta umowa ugody, na mocy której hipoteka w kwocie 27 958 907,50 zł przeszła z [...] Banku S.A. na M. [...] z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M. [...]). W dniu 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w K. na wniosek M. [...] wykreślił [...] Bank S.A. jako wierzyciela hipotecznego i wpisał ww. spółkę jako wierzycielkę hipoteki we wskazanej wyżej kwocie.

W dniu 7 lipca 2010 r. między Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. oraz T. T. (reprezentowanym przez pełnomocnika F. J. T.) została zawarta notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nr [...] i przeniesienia jego własności w trybie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001, nr 4, poz. 27; dalej: u.s.m.) w zw. z art. 54¹ u.s.m., na skutek czego T. T. stał się właścicielem lokalu użytkowego nr [...]

wraz z udziałem do 4 025/1 000 000 we współwłasności oraz wspólnych części budynku i jego urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz gruntu (nr ewid. 124/3, KW nr [...]/7). W § 1 aktu notarialnego wskazano, że T. T. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K.. W chwili nabywania lokalu księga wieczysta nieruchomości była wolna od obciążeń, w szczególności od wpisu hipoteki kaucyjnej na rzecz [...] Bank S.A. Syndyk oświadczyła, że wkład budowlany na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu apartamentowego nr [...] został w całości wpłacony i rozliczony, a przypadająca na lokal spłata zobowiązań związanych z budową, w tym wartość gruntu oraz wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni zostały uiszczone i z tego tytułu strony aktu notarialnego z 7 lipca 2010 r., nie mają wobec siebie żadnych roszczeń.

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K., w dniu 23 lipca 2010 r., zgodnie z wnioskiem wykreślił wpisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i jednocześnie wpisał własność wyodrębnionego lokalu na rzecz T. T. jako właściciela lokalu. Powyższy wpis został zaskarżony przez wierzyciela hipotecznego M. [...], który zażądał wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na swoją rzecz w kwocie 27 958 907,50 zł, a która współobciążałaby nieruchomość lokalową nr [...] i nieruchomość macierzystą opisaną w księdze wieczystej [...]/7, od której ta nieruchomość lokalowa została odłączona. Na mocy postanowienia z dnia 12 stycznia 2011 r., Dz. Kw. nr [...] 10 Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz M. [...]. Na mocy postanowienia z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. akt VII Ca [...] Sąd Okręgowy w K. uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania. Na skutek powyższego, Sąd Rejonowy w K. w dniu 30 maja 2011 r. dokonał wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz M. [...] w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości lokalowej, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr [...]/6. Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2011 r., sygn. akt VII Ca [...] Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację T. T. od powyższego orzeczenia. W uzasadnieniu wskazano, iż T. T. jako nabywca nieruchomości lokalowej powinien wiedzieć, że lokal wyodrębniony został z nieruchomości obciążonej hipoteką w związku z czym jako nabywca ponosi ryzyko, że hipoteka

zostanie rozciągnięta na odłączony od nieruchomości lokal – stosownie do art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2001, nr 124, poz. 1361; dalej: u.k.w.h.), który to przepis został ustanowiony w interesie wierzycieli, których wierzytelność ma zabezpieczenie hipoteczne, a nie w interesie dłużników czy też osób trzecich, nabywających od dłużników części obciążonej hipotecznie nieruchomości. Zdaniem Sądu z tych też względów kwestia spłaty wszystkich osobistych zobowiązań nabywcy lokalu wobec jego zbywcy nie może mieć wpływu na rzeczową odpowiedzialność nabywcy lokalu wobec wierzyciela hipotecznego. Postanowienie to nie zostało zaskarżone.

W dniu 13 kwietnia 2012 r. doszło do sprzedaży majątku upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. na rzecz [X.] S.A., a zawarte w umowie sprzedaży uregulowania bezpośrednio wpłynęły na losy hipoteki przymusowej łącznej w księdze macierzystej oraz poszczególnych księgach lokalowych. Przedmiotem umowy sprzedaży był m.in. udział upadłej spółdzielni do 337 642/1 000 000 części we własności nieruchomości zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi KW nr [...]/7 oraz udział 39/64 części we własności nieruchomości przy ul. P. [...] w K. opisanej w KW nr [...]/1 (garaż wielostanowiskowy). W akcie notarialnym wskazano, że w budynku wyodrębniono 179 lokali, natomiast 77 lokali nie zostało wyodrębnionych i na tych niewyodrębnionych lokalach, spełniających wymogi samodzielnych lokali (art. 2 ust. 1 u.s.m.) upadła spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Nieruchomość była obciążona hipoteką przymusową łączną kaucyjną, która zgodnie z umową miała zostać wykreślona z działu IV księgi wieczystej nieruchomości macierzystej oraz działu IV ksiąg wieczystych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, w tym w KW nr [...]/6.

W dniu 18 maja 2012 r. zgodnie z wnioskiem przedmiotowa hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej macierzystej oraz ksiąg współobciążonych. Wpis ten (wykreślenie hipoteki) został zaskarżony przez uczestnika M. [...] zarówno co do księgi macierzystej, jak i księgi lokalowej. Wpis w księdze macierzystej został utrzymany w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r.

(Dz. Kw. [...]2), natomiast wpis w księdze lokalowej został utrzymany na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. [X.]2.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., sygn. akt VII Ca [...] oddalił apelację M. [...] od postanowienia sądu I instancji w przedmiocie wpisu hipoteki do macierzystej księgi wieczystej. Postanowieniem z 27 lutego 2014 r., sygn. akt II CSK [...] Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej M. [...] od powyższego orzeczenia, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 9 października 2014 r., sygn. akt 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. [...]5 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 MII. Postanowienie to uprawomocniło się.

W dniu 7 lipca 2015 r. między M. [...] jako sprzedającym a M. [X.] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (dalej: M. [X.]) 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. [X.] została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M. [...] do księgi wieczystej macierzystej.

Następnie na postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. [...]5 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. [X.] (pierwotnie M. [...], obecnie M. [X.] w likwidacji z siedzibą w R., Liechtenstein, dalej: M. [...], M. [X.] lub uczestnik)

oraz przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej [...] /7 i księgach współobciążonych.

Postanowieniem z 12 grudnia 2012 r., sygn. akt VII Ca [...] Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację M. [...] od postanowienia Sądu I instancji w przedmiocie wpisu hipoteki do księgi lokalowej nr [...] /6. Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia wniosła M. [...]. Postanowieniem z 27 lutego 2014 r., II CSK 3560/13 Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania. Postanowieniem z 9 października 2014 r., sygn. akt VII Ca [...] Sąd Okręgowy w K. uchylił wpis (wykreślenie) z 18 maja 2012 r. i oddalił wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej [...] /6 nieruchomości lokalowej T. T..

W dniu 17 stycznia 2013 r. T. T. zawarł z E. i W. N. umowę sprzedaży własności lokalu nr [...] przy ul. P. w K. (akt notarialny rep. [...]), dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi KW nr [...] /6. Zgodnie z treścią umowy lokal nie był obciążony żadnymi ciężarami, ograniczeniami, roszczeniami i hipotekami, w tym należnościami na rzecz wspólnoty mieszkaniowej; nie jest przedmiotem toczącego się postępowania egzekucyjnego ani przedmiotem ograniczeń w rozporządzaniu ani korzystaniu w związku z orzeczeniem sądu lub na innej podstawie.

Prokurator Generalny (dalej: Skarżący) na podstawie art. 89 § 1, 2 i 3 w zw. z art. 115 § 1 i 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 154, dalej: u.SN), z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 9 października 2014 r., sygn. akt VII Ca [...] i oddalenie wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej [...] /6 nieruchomości lokalowej E. i W. N..

Skarżący podniósł, że w wyniku wydania powyższego orzeczenia 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 (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 486 ze zm.; dalej: Konstytucja), wskutek czego

uprawniony pierwotnie 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 jakie nie ponosi odpowiedzialności, do powstania której w jakikolwiek sposób się nie przyczynił, ani nie wyraził na nią zgody.

Skarżący zarzucił:

1) naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji, 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 u.k.w.h., w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...] /6, co do której prawo własności zostało nabyte na podstawie art. 17¹⁴ u.m.s., a przez to pozbawienie uprawnionych pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej, wolnego od obciążeń hipotecznych, ochrony przysługującego im prawa własności, służącego zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych;

- 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 [...] /6, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania po stronie obecnych właścicieli nieruchomości objętej wskazaną wyżej księgą wieczystą, odpowiedzialności wobec wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” za jej zobowiązania, pomimo że poprzedniemu właścicielowi, od którego E. i W. N. nabyli odrębną własność nieruchomości lokalowej nr [...] objętej ww. księgą wieczystą, przysługiwało wolne od obciążeń hipotecznych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co do którego odrębna własność nieruchomości powstała następnie na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m., nadto ani pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ani kolejni nabywcy odrębnej własności nie mieli

wpływu na zobowiązania Spółdzielni, do ich powstania się nie przyczynili ani nie wyrazili na nie zgody, zaś E. i W. N. nie byli nigdy członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”;

- zasady legalizmu określonej w art. 7 Konstytucji 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 nieuwzględnienie treści przepisów art. 24¹ ust. 2, 11, 12 ust. 1, 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...]/6 prowadzonej dla lokalu 608, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem jego własności na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m. pomimo tego, że wskazana hipoteka przed przekształceniem nie obciążała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

II. naruszenie w sposób rażący prawa, tj.

- przepisów art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 i art. 76 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i doprowadzenie przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...], do uwzględnienia apelacji spółki M. [...] i oddalenia wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w księdze lokalowej [...]/6, w sytuacji, gdy mając na względzie instytucję pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu [...], dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr [...]/6, co wykluczało powstanie hipoteki łącznej na nieruchomości lokalowej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.h.w. i w konsekwencji dokonanie jej wpisu we wskazanej księdze, po ustanowieniu – w oparciu o przepis art. 17¹⁴ u.s.m. odrębnej własności i jej przeniesienia na rzecz T. T., a następnie E. i W. N., a zatem nowo powstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości; 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.

Skarżący na zasadzie art. 91 § 1 u.SN wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 9 października 2014 r., sygn. akt 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 M. [X.] 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.

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. [X.] 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 31 marca 2021 r., 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 9 października 2014 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 9 października 2014 r., VII Ca [...] zmieniające postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. [X.]/2, tj. uchylające wpis (wykreślenie) referendarza sądowego z dnia 18 maja 2012 r. i oddalające wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej [...] /6 nieruchomości lokalowej T. T.

W tym miejscu Sąd Najwyższy zwraca uwagę na popełnione kolejno przez Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy jak i skarżącego błąd, co do ustaleń stanu faktycznego dotyczącego zakresu wniosku wieczystoksięgowego wynikającego z ww. umowy sprzedaży (k. 5 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia oraz s. 13 skargi PG). Z tego też względu, aby właściwie zrekonstruować stan faktyczny, Sąd Najwyższy z urzędu zarządził dołączenie do akt rozpoznawanej sprawy kopi ww. aktu notarialnego znajdującego się w aktach sprawy I NSNc 151/20.

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.

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 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 [...] /2, 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 lokali wyodrębnionych z zasobów spółdzielni, których własność została przeniesiona na rzecz osoby, której dotychczas przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu w celu zrealizowania roszczenia przewidzianego w art. 17¹⁴ u.s.m. w zw. z art. 86 u.p.u.n.

i art. 54¹ u.s.m., a co nastąpiło przed sprzedażą upadłościową przedsiębiorstwa (a już po wpisie hipoteki do działu IV. księgi macierzystej).

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu postanowienia 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, że powyższe nie oznacza, że hipoteka łączna obciążająca nieruchomość lokalową wyodrębnioną uprzednio z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej nie wygasa w stosunku do tej nieruchomości lokalowej wskutek zawarcia przez syndyka w postępowaniu upadłościowym umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni obejmującego sprzedaż współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, z której ta nieruchomość lokalowa została uprzednio wyodrębniona. Taka interpretacja oznaczałaby bowiem wyłącznie negatywne i niczym nieuzasadnione skutki skorzystania przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z przysługującego jej uprawnienia wynikającego z art. 17¹⁴ u.s.m. Wiodłoby to do sytuacji skrajnie niesprawiedliwej, gdy w przypadku tej samej hipoteki obciążającej księgę macierzystą i jej wygaśnięcia wskutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, obciążałaby ona nadal wyodrębnione z księgi tej nieruchomości należące do osób, które z własnej inicjatywy, wyłącznie wskutek realizacji przysługującego im prawa podmiotowego, przekształciły przysługujące im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo własności nieruchomości (ponosząc jeszcze przy tym koszty spłat, o których mowa w tym przepisie – w tym spłat przypadających na ten lokal odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami), podczas gdy nie pojawia się w księgach wieczystych lokali wyodrębnionych wskutek przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu wskutek sprzedaży upadłościowej zgodnie z art. 17¹⁸ u.s.m. Tym samym, Sąd Najwyższy w niniejszym składzie wyraża stanowisko, iż art. 317 i 313 u.p.u.n. tak jak stosowane są w przypadku hipoteki w sytuacji faktycznej objętej zakresem zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m., tak analogicznie powinny być zastosowane również do sytuacji uprzedniego przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w efekcie skorzystania przez uprawnionego z art. 17¹⁴ u.s.m.

Podkreślić należy także, że w efekcie umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A [...]2 doszło do sprzedaży całego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „P.” w K. w upadłości likwidacyjnej, w ten sposób doprowadzono do likwidacji masy upadłości i utraty bytu prawnego dłużnika. Tym samym doszło do wygaśnięcia wierzytelności, zaś stosownie do art. 94 u.k.w.h. wiedzie to do wygaśnięcia hipoteki dotychczas wierzytelność tę zabezpieczającą.

Nadto Sąd Najwyższy w postanowieniu z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 zauważył, że zastosowanie art. 76 u.k.w.h. do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości lokalowej jest z punktu widzenia litery tego przepisu wątpliwe. Podział nieruchomości nie wynika bowiem z prawa własności (wyodrębnienia lokalu z nieruchomości) lecz jest skutkiem wynikającego z art. 17¹⁴ u.s.m. roszczenia, którego podstawą jest ograniczone prawo rzeczowe obciążające nieruchomość. Przepis ten nie ma z pewnością zastosowania do podziału *ex lege*, jak ma to miejsce w sytuacji, o której mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Jeżeli podstawa czynności nie leży w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, podział nie może być kwalifikowany jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Biorąc to pod uwagę hipoteka w działach IV ksiąg wieczystych lokali (przekształconych już po jej wpisie w księdze macierzystej) ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie uprawnienia wynikającego z art. 17¹⁴ u.s.m. nie powinna w ogóle obciążać tych ksiąg. Z pewnością wskazuje to natomiast także na zasadność wykreślenia jej wpisów w tych księgach wraz z wykreśleniem z księgi macierzystej i z ksiąg prowadzonych dla nieruchomości lokalowych przekształconych z ograniczonego prawa rzeczowego w efekcie zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m.

Wskutek zastosowania niekorzystnych z punktu widzenia wnioskodawcy rezultatów wykładni przepisów materialnoprawnych, w oczywisty sposób doszło również do pozbawienia go właściwej ochrony sądowej, w tym prawa

do sprawiedliwego rozpoznania sprawy w prawidłowy i rzetelny sposób (art. 45 Konstytucji RP).

Wskutek nieuprawnionego obciążenia nieruchomości wnioskodawcy hipoteką przymusową nastąpiło również nieuzasadnione wkroczenie w prawo własności przysługujące jemu, a w dalszej kolejności również pierwotnie uprawnionym ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Naruszona została tym samym także pewna sfera autonomii w zakresie korzystania przez wnioskodawcę z przysługującego mu prawa własności. Sąd Najwyższy nie ma w tym przypadku wątpliwości, że ingerencja sądu wieczystoksięgowego w naturę przysługującego wnioskodawcy prawa własności nieruchomości nabytej *ex lege* w wyniku sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, miała charakter bezprawny. Ta nieuprawniona ingerencja pozbawiła wnioskodawcę gwarantowanej mu na gruncie art. 64 Konstytucji RP ochrony prawa własności.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni podzielając 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 9 października 2014 r., VII Ca [...] na mocy którego utrzymany został (figurujący do wykreślenia w dniu 31 marca 2021 r.) wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]/6. 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 umorzenie postępowania w sprawie z wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, jako bezprzedmiotowego. Postępowanie przed Sądem Rejonowym skutkujące postanowieniem z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [X.]/2) zostało bowiem zainicjowane skargą M. [X.] na czynność referendarza w postaci wpisu (wykreślenia) hipoteki. Wpis hipoteki 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 postanowienia 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.

[as]