

POSTANOWIENIE

Dnia 7 lipca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Elżbieta Karska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Żmij

Józef Kowalski (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem B. B., J. B.

o wpis do księgi wieczystej [...] /3,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 7 lipca 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 9 maja 2018 r., sygn. VII Ca [...]:

- 1. uchyla postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 maja 2018 r., sygn. akt VII Ca [...], w całości i poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. [...]7, w całości oraz umarza postępowanie w sprawie;**
- 2. znosi wzajemnie koszty postępowania skargowego przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

W dniu 12 października 2001 r. Sąd Rejonowy w K [...] założył księgę wieczystą KW [...]8 Ogr (obecnie [...] /3) dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku przy ul. P. w K.. W dziale I wpisano, iż jest to lokal nr [...], a prawo do niego jest związane z nieruchomością opisaną w macierzystej księdze wieczystej KW [...]6 (obecnie [...] /7). W dziale II

nowo założonej księgi wpisano C. i D. S. jako uprawnionych, którzy sprzedali powyższe ograniczone prawo rzeczowe na rzecz „S.” Sp. z o.o. w M.. W dniu 20 września 2005 r. syndyk masy upadłości „S.” Sp. z o.o. w M. zbył prawo do lokalu na rzecz M. B., który w dniu 19 czerwca 2006 r. zbył prawo do lokalu na rzecz uczestników B. i J. B. (akta [...]3).

W dniu 14 lipca 2017 r., powołując się na dokumenty złożone do akt księgi wieczystej [...]7, wnioskodawca M. [...] w R., Liechtenstein (obecnie: M. [...] w likwidacji z siedzibą w R., Liechtenstein; dalej: M. [...]) wniósł o wpisanie w księdze [...]3 prawa odrębnej własności lokalu użytkowego nr [...] w miejsce dotychczas wpisanego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego oraz ujawnienie uczestników B. i J. B. jako współwłaścicieli tego lokalu, a nadto o wpisanie w księdze [...]3 hipoteki kaucyjnej łącznej w kwocie 27.958.907,50 zł na swoją rzecz.

W dniu 8 sierpnia 2017 r. referendarz sądowy, uwzględniając złożony wniosek, wpisał w dziale I księgi wieczystej [...]3 lokal nr [...] jako przedmiot odrębnej własności, zaś w dziale II B. i J. B. jako współwłaścicieli lokalu, zaś w dziale IV księgi [...]3 hipotekę przymusową łączną kaucyjną w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...].

Zaskarżony przez uczestnika J. B. powyższy wpis, Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...]7, utrzymał w mocy. Sąd wskazał, że w wyniku zbycia w dniu 13 kwietnia 2012 r. przez syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” przedsiębiorstwa tej spółdzielni, nie wygasła obciążająca nieruchomości [...]7 hipoteka kaucyjna przymusowa. Hipoteka ta, jako hipoteka łączna, obciąża także nieruchomości uczestników B. i J. B., która to nieruchomości (lokal) powstała w wyniku podziału (wyodrębnienia lokalu) z nieruchomości objętej [...]7, a dla której została założona [...]3.

Apelacje od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy B. B. i J. B., ale Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 9 maja 2018 r., VII Ca [...], podzielił stanowisko Sądu Rejonowego w K. i oddalił obie apelacje.

Uczestnicy postępowania B. i J. B. od powyższego orzeczenia złożyli skargę kasacyjną, ale Sąd Najwyższy postanowieniem z 3 kwietnia 2019 r., II CSK 505/18, odmówił przyjęcia jej do rozpoznania.

Od prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 9 maja 2018 r., VII Ca [...], oddalającego apelację B. B. i apelację J. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...]7, 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. 2021, poz. 154), z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, w dniu 23 lutego 2021 r. Prokurator Generalny wniósł do Sądu Najwyższego skargę nadzwyczajną.

Skarżący podniósł, iż w wyniku wydania postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 9 maja 2018 r., VII Ca [...], 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 RP, wskutek czego uprawnieni pierwotnie z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mimo, że powinni korzystać z ochrony ustanowionej przez ustawodawcę i nabyć z mocy prawa prawo własności lokalu bez obciążenia hipoteką, nabyli prawo własności lokalu, w której księdze wieczystej ujawniono hipotekę zabezpieczającą roszczenia za jakie nie ponoszą odpowiedzialności, do powstania której w jakikolwiek sposób się nie przyczynili, ani nie wyrazili na nią zgody.

Przedmiotowe postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 maja 2018 r., VII Ca [...], oddalające apelację B. B. i apelację J. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...]7, Prokurator Generalny zaskarżył w całości. Na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy o Sądzie Najwyższym zaskarżonemu orzeczeniu zarzucając:

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 i art. 21 Konstytucji RP, 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 [...]3, co do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 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 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 wieczystej lokalowej nr [...]3, 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. 2020, poz. 275; 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 Konstytucji RP zobowiązującej organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa oraz do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy określonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP poprzez nieuwzględnienie treści przepisów art. 11, art. 12 ust. 1, art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze

wieczystej nr [...]3 prowadzonej dla lokalu 1008, 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;

II. naruszenie w sposób rażący prawa tj.:

- przepisów art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. przez błędną wykładnię, a w konsekwencji art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przez jego 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 9 maja 2018 r., VII Ca [...], oddalił apelacje uczestników i w efekcie doszło do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej obciążającej uprzednio budynek spółdzielczy w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej uczestników, co do której prawo odrębnej własności powstało pierwotnie 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;

- przepisów 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 9 maja 2018 , VII Ca [...], do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej w księdze lokalowej nr [...]3, 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, a zatem nowopowstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;

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

- 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 wykreślenia go z Krajowego Rejestru Sądowego.

Na zasadzie art. 91 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Okręgowego w K. z 9 maja 2018 r., VII Ca [...] i przekazanie sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Nadto, Prokurator Generalny w treści uzasadnienia do skargi nadzwyczajnej przeprowadził szeroki wywód historyczny i materialnoprawny odnoszący się do spraw hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej obciążającej księgę macierzystą i szereg ksiąg współobciążonych, który jako nieistotny, z uwagi na sposób rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie zostaje przybliżony w treści uzasadnienia do niniejszego postanowienia.

W dniu 4 maja 2021 r. wnioskodawca M. [...] w likwidacji z siedzibą w R., złożył odpowiedź na skargę nadzwyczajną, w której wniósł o jej oddalenie w całości, zasądzenie od skarżącego i uczestników solidarnie na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu skargowym, według norm przepisanych, rozpoznanie przez Sąd Najwyższy skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego wniesionej w niniejszej sprawie na rozprawie, przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr [...] /7 znajdujących się w Sądzie Rejonowym w K. V Wydział Ksiąg Wieczystych i w aktach postępowania upadłościowego Spółdzielni

Mieszkaniowej P., sygn. akt VII GUp [...], znajdujących się w Sądzie Rejonowym w K. VII Wydział Gospodarczy, na potwierdzenie faktów wskazanych w uzasadnieniu odpowiedzi oraz o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego lub uchwałą pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, o którym mowa w skardze.

W uzasadnieniu odpowiedzi na skargę nadzwyczajną, wnioskodawca przeprowadził szeroki historyczny i materialnoprawny wywód odnoszący się do kwestii powstania wierzytelności i hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej, który jako nieistotny, z uwagi na sposób rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nie zostaje przybliżony w treści uzasadnienia do niniejszego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc [...], w przedmiotowej sprawie należało uchylić postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 maja 2018 r., VII Ca [...], oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...]7, oraz umorzyć postępowanie w sprawie.

Przed przejściem do rozważań szczegółowych wskazać należy, że wniosek o rozpatrzenie skargi na rozprawie nie zasługuje na uwzględnienie bowiem, biorąc pod uwagę treść postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc [...], w którym Sąd Najwyższy jednoznacznie rozstrzygnął kwestię podnoszoną przez wnioskodawcę, nie sposób uznać, że w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne. Nie ma zatem podstaw dla stosowania art. 398¹¹ § 1 k.p.c. Analogicznie, niezależnie od zastrzeżeń proceduralnych, na uwzględnienie nie zasługuje wniosek o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego lub uchwałą pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, o którym mowa w skardze.

Stosownie do art. 91 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym 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 maja 2018 r., VII Ca [...], oddalające apelacje B. B. i J. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...]7. To ostatnie utrzymywało w mocy orzeczenie referendarza sądowego z 8 sierpnia 2017 r. w przedmiocie wpisu do księgi wieczystej [...]3, prowadzonej dla lokalu nr [...], hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...]. Podkreślić należy, że księga wieczysta [...]3 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. [...] 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. 2 i 3 postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21), a zatem również w przedmiotowej księdze wieczystej [...]3.

Sąd Najwyższy w powołanym wyżej 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 zostać 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 [...]3.

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 [...]3, 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 ustawy o Sądzie Najwyższym, Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 maja 2018 r., VII Ca [...] i postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2017 r., Dz. Kw. [...]7, na mocy których, przed 16 lutego 2022 r. uwidoczniony był wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]3, a dalsze postępowanie stało się bezprzedmiotowe.

Reasumując, z uwagi na reformatoryjne postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/22, na zasadzie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, przedmiotowe postępowanie należało umorzyć. 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.

Od postanowienia i jego uzasadnienia zdanie odrębne złożył SSN Grzegorz Żmij.

[as]