

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Demendecki (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Dobrowolski

Mariusz Konrad Kolankowski (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem [...] Bank [...] S.A. z siedzibą w W.

o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł w księdze wieczystej [...]2,

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 orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...]6:

**1. umarza postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną,**

**2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

### UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 16 marca 2021 r. zaskarżył prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...]6, w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej [...]2 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (pierwotnie M. [X.] z siedzibą w S. Liechtenstein, obecnie M. [...] w likwidacji z siedzibą w R.. Liechtenstein, dalej: M. [X.], M. [...] lub uczestnik).

Jak wynika z akt sprawy, w 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” przydzieliła swemu członkowi Przedsiębiorstwu [...] „A.” S.A. z siedzibą w S. (dalej: P. [...] „A.” S.A.) spółdzielcze własnościowe prawa do 41 lokali położonych w budynku przy ul. P. w K., w tym do lokalu użytkowego nr [...].

W dniu 26 kwietnia 2001 r. na wniosek P. [...] „A.” S.A. dla lokalu nr [...] została założona księga wieczysta [...] /2. W dniu 5 lipca 2001 r. P. [...] „A.” S.A. zawarło z Bankiem [X.] Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (obecnie: [...] Bank [...] Spółka Akcyjna z siedzibą w W., dalej: B. [X.] S.A., Bank, wnioskodawca) notarialną umowę przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych celem zwolnienia się z części zobowiązania (repertorium A numer [...]) i w ten sposób B. [...] S.A. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr [...].

W dniu 10 stycznia 2002 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym została ujawniona zmiana nazwy Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” na Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” z siedzibą w K. . Dnia 14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w K. ogłosił upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”.

Z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. na rzecz B. [X.] S.A., tj. z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w budynku przy ul. P.w K., na mocy art. 17<sup>18</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208; dalej: u.s.m.), przekształciły się w prawa odrębnej własności. Dotyczyło to także lokalu użytkowego nr [...]. Jednocześnie w § 7 powyższej umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. zawarty został wniosek do Sądu Rejonowego w K. o wykreślenie z działu II ksiąg wieczystych [...] /7 i [...] /8 Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” i wpisanie w nich B. [X.] S.A. w W. jako właściciela oraz o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej macierzystej o nr [...] /7 i z działu IV ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych przy ul. P. i współobciążonych hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27.958.907,50 zł przysługującej spółce M. [X.].

W dniu 24 maja 2012 r., na wniosek złożony 17 kwietnia 2012 r. (w realizacji postanowienia § 7 umowy z 13 kwietnia 2012 r.), wpisano w dziale II księgi wieczystej [...] /2 B. [X.] S.A. w W. jako właściciela nieruchomości (Dz. Kw.

[...2). Referendarz sądowy nie dokonał wówczas wpisu w dziale IV ww. księgi hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej.

W dniu 25 czerwca 2012 r. uczestnik M. [X.] złożył skargę na powyższe skarżąc wpisanie w księdze wieczystej wyłącznie nowego właściciela wyodrębnionej już wówczas nieruchomości oraz zaniechanie wpisania w dziale IV na jego rzecz hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27.958.907,50 zł. Postanowieniem z 28 grudnia 2012 r. (Dz. Kw. [...1), Sąd Rejonowy w K. rozpoznał skargę M. [X.] utrzymując w mocy orzeczenie z 24 maja 2012 r. Następnie Sąd Okręgowy w K., postanowieniem z 4 października 2013 r., sygn. VII Ca [...], oddalił apelację spółki M. [X.]. Od powyższego orzeczenia M. [X.] wywiódł skargę kasacyjną, która postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2015 r. w sprawie II CSK 269/14 została oddalona.

W dniu 11 czerwca 2015 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek Banku [...] S.A. o dokonanie w dziale II księgi wieczystej nr [...]/2 zmiany firmy właściciela z dotychczasowej B. [X.] S.A. na Bank [Y.] S.A. Wnioskowana zmiana została wpisana 24 czerwca 2015 r.

W dniu 15 kwietnia 2016 r., po rozstrzygnięciach w zakresie wpisów w księdze macierzystej [...]/7), spółka M. [...] złożyła wniosek o ponowny wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej [...]/2 dla lokalu nr [...]. Powyższy wniosek skutkował wpisaniem 30 czerwca 2016 r. hipoteki w kwocie 27.958.907,50 zł w księdze wieczystej ([...]/2). Wpis ten nie został zaskarżony.

W tym miejscu należy poczynić wyjaśnienia dotyczące księgi macierzystej, z której następnie założono księgę wieczystą dla lokalu użytkowego nr [...] ([...]/2). W dniu 17 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek Banku m.in. o wykreślenie z działu IV księgi macierzystej ([...]/7) oraz z działu IV każdej z 13 ksiąg wieczystych współobciążonych, uprzednio założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27.958.907,50 zł przysługującej M. [...] (wniosek ten realizował postanowienie § 7 umowy z 13 kwietnia 2012 r.). Następnie, w dniu 18 maja 2012 r., referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. dokonał wpisów (m.in. w postaci wykreślenia hipoteki) w księdze wieczystej macierzystej. Wpis ten został zaskarżony przez uczestnika M. [X.] i następnie utrzymany w mocy postanowieniem Sądu

Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...]3). Po rozpoznaniu apelacji złożonej przez spółkę M. [X.], Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 10 grudnia 2012 r. (VII Ca [...]) oddalił złożony środek odwoławczy. Jednak postanowieniem z 27 lutego 2014 r. (II CSK 349/13) Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej uczestnika postępowania, od orzeczenia Sądu Okręgowego w K. w sprawie VII Ca [...], uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Na podstawie postanowienia Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r., Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 9 października 2014 r. (VII Ca [X.]), uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...]3) 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. Postanowienie to się uprawomocniło.

Na powyższe postanowienie skargę nadzwyczajną wniósł Prokurator Generalny. Postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 uchylono postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r. (Dz. Kw. [...]5) i wykreślono wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł wpisanej na rzecz M. [...] oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej [...]7 i księgach współobciążonych.

W niniejszej sprawie Prokurator Generalny wniósł skargę nadzwyczajną od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r. (Dz. Kw. [...]6) i na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 154; dalej: u.SN) zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I) naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji RP, a mianowicie: art. 64 ust. 1-3 oraz art. 21 Konstytucji RP; art. 2 Konstytucji RP oraz art. 32 Konstytucji RP, jak również art. 7 Konstytucji RP oraz art. 45 ust. 1 Konstytucji RP;

II) naruszenie w sposób rażący prawa, tj.: art. 17<sup>18</sup> ust. 1 u.s.m. oraz art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2019, poz. 2204; dalej: u.k.w.h.); art. 24<sup>1</sup> ust. 2, art. 11 i art. 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c.; art. 19 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2020, poz. 275) oraz art. 94 u.k.w.h;

Na podstawie art. 91 § 1 u.SN wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r. (Dz. Kw. [...]6) w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej [...]2 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz MTI oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

Uczestnik [...] Bank [...] Spółka Akcyjna w W. w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną z 9 kwietnia 2021 r. wniósł o jej uwzględnienie.

Uczestnik M. [...] pismem z 24 sierpnia 2021 r. wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od skarżącego i uczestnika solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu skargowym według norm przepisanych.

Uczestnik wniósł również o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, obejmującego pytanie, czy w przypadku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, którego składnikiem jest nieruchomość obciążona hipoteką i jednocześnie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, hipoteka ta wygasa także w stosunku do odrębnych praw własności lokali powstałych z mocy prawa w wyniku przekształcenia tych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie należało umorzyć postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną z uwagi na brak zaskarżonego orzeczenia (wpisu). W chwili orzekania wpis hipoteki kaucyjnej przymusowej łącznej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...] w księdze wieczystej [...]2 będący przedmiotem zaskarżonego postanowienia, został już wykreślony, o czym świadczy treść aktualnej księgi

wieczystej. Zgodnie z jej brzmieniem na dzień 6 lipca 2022 r. (tj. w chwili orzekania w niniejszej sprawie), w dniu 23 marca 2021 r. zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu hipoteki łącznej (Dz.Kw./ [...]/1).

Tym niemniej, nawet jeśli zaskarżony wpis nie zostałby wykreślony postanowieniem z 23 marca 2021, postępowanie w sprawie ze skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego z 16 marca 2021 r. na prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...]6 w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej [...]2 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...], winno zostać umorzone również w związku z postanowieniem, jakie zapadło 16 lutego 2022 r., w sprawie I NSNc 601/21.

W momencie składania w sprawie niniejszej skargi nadzwyczajnej przez Prokuratora Generalnego, księga wieczysta [...]2 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. [...] oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej [...]7 i księgach współobciążonych.

Sąd Najwyższy w powołanym postanowieniu z 16 lutego 2022 r. 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 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. 17<sup>18</sup> 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 [...]2.

Należy w pełni przychylić się do stanowiska Sądu Najwyższego w którym uznał, 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. 17<sup>18</sup> 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 [...]2, którego dotyczy rozpoznawana w niniejszym postępowaniu skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego został już wykreślony, a jeśliby nadal istniał, podlegałby wykreśleniu także na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21. Tym samym, rozpoznanie niniejszej skargi nadzwyczajnej jest bezprzedmiotowe. Mając to na uwadze, na podstawie art. 91 § 1 u.SN, Sąd Najwyższy umorzył postępowanie wywołane niniejszą skargą nadzwyczajną.

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie z art. 398<sup>18</sup> k.p.c., zgodnie z którym w razie wniesienia skargi kasacyjnej przez Prokuratora Generalnego, Rzecznika Praw Obywatelskich lub Rzecznika Praw Dziecka koszty procesu w postępowaniu kasacyjnym podlegają wzajemnemu zniesieniu. Powołany przepis z mocy art. 95 pkt 1 u.SN stosuje się również do postępowania w sprawie skargi nadzwyczajnej.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

[as]