

POSTANOWIENIE

Dnia 14 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Sadowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Wiak

Wojciech Szczepka (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem M.1 S.A. z siedzibą w G.

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

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych 14 września 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r.,

Dz. Kw. 3587/16:

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

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 9 lutego 2022 r. zaskarżył prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3587/16 w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] /5 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein.

Z przytoczonego w skardze nadzwyczajnej stanu faktycznego oraz akt sprawy wynika, że z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej w K. na rzecz Banku1 Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (obecnie

Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W., dalej: „B.1 S.A.”), to jest z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w budynku przy ul. [...] w K., uległy przekształceniu w prawa odrębnej własności. Dotyczyło to także lokalu nr [...], opisanego w pkt 22 aktu notarialnego, co do którego spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało pierwotnie M.1 S.A.

W chwili sprzedaży upadłej spółdzielni, dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] nie była prowadzona księga wieczysta. Wnioskiem z 15 lipca 2013 r. M.1 S.A. z siedzibą w Z. wniosła do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu o założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego z mocy prawa, tj. art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2003, nr 119, poz. 1116 ze zm., dalej: „u.s.m.”), lokalu nr [...]. Wpisem z 30 lipca 2013 r. dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej została założona księga wieczysta nr [...] /5, w której jako właściciela wskazano M.1 S.A., a w dziale I księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr [...] związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej KW nr 1[...].

W związku ze wskazaną umową sprzedaży majątku Spółdzielni, w szczególności zawartym w § 7 wnioskiem o wpisanie B.1 S.A. jako właściciela, 17 kwietnia 2012 r. wpłynął do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu wniosek o dokonanie, w dziale IV księgi macierzystej nr [...] /7 i w księgach wieczystych założonych dla nieruchomości współobciążonych, wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz M.2 AG z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: „M. 2”). W dniu 18 maja 2012 r., na mocy postanowienia referendarza sądowego, przedmiotowa hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej macierzystej oraz ksiąg współobciążonych.

Wpis dotyczący księgi macierzystej został zaskarżony przez uczestnika M.2 i następnie utrzymany w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. 5380/12: [...] /7). Po rozpoznaniu apelacji złożonej przez spółkę M.2, Sąd Okręgowy w Koszalinie, postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., VII Ca 1021/12 oddalił złożony środek odwoławczy. Następnie postanowieniem z 27 lutego 2014 r. Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej uczestnika postępowania, od orzeczenia Sądu Okręgowego w Koszalinie w sprawie VII Ca

1021/12, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (II CSK 349/13). W wyniku wskazanego 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 (o wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...]/7 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz wnioskodawcy M.2. Postanowienie to, odnoszące się do księgi macierzystej i ksiąg lokalowych wówczas współobciążonych, nie zostało zaskarżone i stało się prawomocne.

Natomiast 7 lipca 2015 r. pomiędzy M.2 , jako sprzedającym, a M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (obecnie M. w likwidacji z siedzibą w R.. Liechtenstein; dalej: „M.” lub „uczestnik”), jako kupującym, została zawarta umowa sprzedaży wierzytelności na kwotę 27 958 907,50 zł wraz z przynależnymi do niej prawami, w tym zabezpieczeniami w postaci hipoteki przymusowej łącznej na nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]/7 (macierzystej) oraz na wyodrębnionych z niej nieruchomościach lokalowych (w umowie wskazano szereg ksiąg wieczystych lokalowych). W dniu 17 sierpnia 2015 r. spółka M. została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M.2 do księgi wieczystej macierzystej i do ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych.

W dniu 19 kwietnia 2016 r. radca prawny reprezentujący spółkę M. złożył wniosek o wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej [...]/5 dla lokalu nr [...]. Treść żądania sprowadzała się do wpisania w dziale IV ww. księgi wieczystej, hipoteki w kwocie 27 958 907,50 zł, na rzecz M., w związku z wyodrębnieniem lokalu nr [...] z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej nr [...]/7, która obciążona jest hipoteką, niezasadnie – jak wskazano we wniosku – wykreśloną w dniu 18 maja 2012 r., które to wykreślenie zostało uchylone na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 29 czerwca 2015 r., i która to hipoteka obciążała zgodnie z prawem także lokal nr [...].

Powyższy wniosek skutkował wpisaniem w dniu 5 lipca 2016 r. hipoteki w księdze wieczystej lokalu [...] nr [...] /5. Wpis ten nie został zaskarżony przez uczestników postępowania.

Prokurator Generalny na podstawie art. 89 § 1 i 2 u.SN, z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, albowiem w wyniku wydania orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3587/16 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 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 wniósł skargę nadzwyczajną od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3587/16 w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] /5 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein, zaskarżając je w całości.

Skarżący zarzucił:

1. 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 [...] /9, 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 uprawnionego

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 RP oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji RP poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze wieczystej lokalowej nr [...]5, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania, sprzecznie z treścią przepisu art. 19 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. 2003, nr 188, poz. 1848 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 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 RP poprzez nieuwzględnienie treści przepisów art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...]5 prowadzonej dla lokalu nr [...], w związku z przekształceniem się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. pomimo tego, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstało przed hipoteką, nadto wskazana hipoteka przed przekształceniem dokonany z mocy prawa – na zasadzie art. 17¹⁸ u.s.m. – 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 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 skutkowało dokonaniem przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. 3587/16 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. skutować winna oddaleniem wniosku o wpis hipoteki łącznej.

- przepisów art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i wydanie przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3587/16 w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] /5 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr [...] /5, 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 jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;

- naruszenie przepisu art. 19 § 3 Pr.sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. 3587/16, o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej nr [...] /5, co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestnika 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 wykreślenie go z Krajowego Rejestru Sądowego.

Na zasadzie art. 91 § 1 u.SN Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. 3587/16 w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...]/5 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki, a także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Wnioskodawca M. z siedzibą w R. w likwidacji wniósł o oddalenie skargi nadzwyczajnej oraz zasądzenie kosztów postępowania wywołanego skargą nadzwyczajną, w tym kosztów zastępstwa procesowego, 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. w księdze wieczystej [...]/5 będący przedmiotem zaskarżonego postanowienia, został już wykreślony, o czym świadczy treść aktualnej księgi wieczystej. W dniu 27 kwietnia 2022 r. wykreślono przedmiotową hipotekę (wydruk odpisu zupełnego księgi wieczystej, stan na 13 września 2022 r. – karty 75-85 akt niniejszej sprawy) na skutek postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21. Wobec powyższego należało umorzyć postępowanie zainicjowane złożeniem niniejszej skargi nadzwyczajnej.

Stosownie do treści 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 orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r. Dz. Kw. 3587/16 w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...]5 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein.

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 Kołobrzegu 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 [...], tj. 13 kwietnia 2012 r. i powinna pozostać wykreślona w pełni zgodnie z wnioskiem sformułowanym w tym akcie notarialnym. Hipoteka ta nie mogła także obciążyć nieruchomości powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Stąd też nakazano Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu realizację wykreślenia tej hipoteki z księgi macierzystej oraz wszystkich ksiąg współobciążonych. Wyżej wymieniona hipoteka nie mogła także obciążać przekształconego w wyniku zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m. lokalu nr [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...]5.

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.

Należy w szczególności 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.

Zaskarżone orzeczenie referendarza sądowego nie odpowiadało prawu. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni podziela i przyjmuje za własne wnioski wynikające z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21. Jednocześnie Sąd Najwyższy zauważa, 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 27 kwietnia 2022 r.). Zasadne było tym samym na podstawie art. 91 § 1 u.SN umorzenie postępowania wywołanego skargą nadzwyczajną Prokuratora Generalnego na orzeczenie referendarza sądowego z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw 3587/16, na mocy którego dokonany został (figurujący do wykreślenia w dniu 27 kwietnia 2022 r.) wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]5. Wpis hipoteki łącznej kaucyjnej już nie istnieje na skutek wykreślenia wzmianki, co nastąpiło 27 kwietnia 2022 r., tym samym postępowanie należało umorzyć, albowiem wykreślenie hipoteki z księgi macierzystej [...]7 i ksiąg współobciążonych, w tym księgi wieczystej założonej dla przedmiotowego lokalu nr [...], na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 skutkuje brakiem przedmiotu postępowania.

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]