

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Żmij

Agnieszka Ewa Kaczmarek (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem E. M. 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 K. z 30 października 2017 r., sygn. VII Ca [...]

**1. odrzuca skargę nadzwyczajną;**

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

### UZASADNIENIE

We wrześniu 2016 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek M. [...] z siedzibą w R. (obecnie: M. [...] w likwidacji z siedzibą w R.; dalej: „M. [...]”; „Wnioskodawca”) o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł na rzecz M. [...] w dziale IV księgi wieczystej nr [...] /5 w związku z wyodrębnieniem lokalu nr [...] z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej nr [...] /7, która była w tym okresie obciążona ww. hipoteką.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. 8 grudnia 2016 r. (Dz. Kw. [...] 6) dokonał wpisu hipoteki do ww. księgi wieczystej zgodnie z wnioskiem.

Uczestniczka postępowania E. K. wniosła skargę na ww. orzeczenie referendarza sądowego o wpisie hipoteki.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 24 maja 2017 r. (Dz. Kw. [...]/1; [...]/5) utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza o wpisie hipoteki.

Uczestniczka postępowania E. K. w czerwcu 2017 r. wniosła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 24 maja 2017 r., zaskarżając je w całości i domagając się wykreślenia z księgi wieczystej nr [...]/5 zaskarżonego wpisu.

Wnioskodawca M. [...] w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 30 października 2017 r., VII Ca [...], oddalił apelację Uczestniczki i rozstrzygnął w przedmiocie kosztów postępowania.

Postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 30 października 2017 r. zostało zaskarżone w całości skargą nadzwyczajną złożoną przez Prokuratora Generalnego (dalej: „Skarżący”). Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 154, dalej: „u.SN”), Skarżący zarzucił:

1) naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r., Nr 78, poz. 486, ze zm.; dalej: „Konstytucja RP”), a mianowicie:

- zasady prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw, wyrażonej w art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 21 Konstytucji RP, przez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu hipoteki łącznej, na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204; dalej: „u.k.w.h.”), w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...]/5, co do której prawo własności powstało z mocy art. 17<sup>18</sup> ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1465; dalej: „u.s.m.”), a przez to pozbawienie ochrony, powstałego w oparciu o przepis art. 17<sup>18</sup> ust. 1 u.s.m. prawa, służącego zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych, i jednocześnie niekorzystne ukształtowanie sytuacji prawnej uprawnionej pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak też kolejnych nabywców prawa własności (powstałego w wyniku przekształcenia na podstawie art. 17<sup>18</sup> 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 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 275; dalej: „Pr. sp.”) i w konsekwencji spowodowało, 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 prawa do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy, określonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, poprzez nieuwzględnienie treści przepisów art. 24<sup>1</sup> ust. 2, art. 11 i art. 12 ust. 1 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. 17<sup>18</sup> 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. 17<sup>18</sup> ust. 1 u.s.m. oraz art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji przez niezasadne zastosowanie w niniejszej sprawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. 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. 17<sup>18</sup> ust. 1 u.s.m., co miało istotny wpływ na treść orzeczenia, bowiem Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 30 października 2017 r., VII Ca [...], oddalił apelację Uczestniczki i w efekcie doszło do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej obciążającej uprzednio budynek spółdzielczy w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej Uczestniczki, co do której prawo odrębnej własności powstało z mocy art. 17<sup>18</sup> 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 pierwszej instancji, który utrzymywał w mocy błędny wpis referendarza o hipotece łącznej;

- art. 24<sup>1</sup> ust. 2, art. 11 i art. 12 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 30 października 2017 r., VII Ca [...], do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej w księdze lokalowej [...]/5, w sytuacji, gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipoteką 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 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 K. postanowienia oddalającego apelację Uczestniczki kwestionującą wpis hipoteki w księdze lokalowej nr [...]/5, co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie Uczestniczki 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 u.SN Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Wnioskodawca M. [...] w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od Skarżącego i Uczestniczki solidarnie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu skargowym według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 89 § 1 *in principio* u.SN skarga nadzwyczajna powinna mieć oparcie w podstawie ogólnej oraz w co najmniej jednej z trzech podstaw szczególnych, wymienionych w art. 89 § 1 pkt 1, 2, 3 u.SN. Przy czym, skarga musi zawierać nie tylko przytoczenie podstaw, lecz również ich uzasadnienie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2022 r., I NSNc 309/21). Tymczasem oceniana skarga nadzwyczajna nie spełnia ustawowych warunków. Po pierwsze – nie zawiera ona wyodrębnionego wywodu (zarzutów) wyjaśniającego, z jakiej przyczyny jej wniesienie było konieczne do urzeczywistnienia zasady demokratycznego państwa prawnego, o której mowa w art. 2 Konstytucji RP. Tymczasem skarga powinna zawierać przytoczenie jej podstaw, a sformułowane w ramach tych podstaw zarzuty powinny określać sposób naruszenia prawa. Po drugie – nie zostało w niej określone, w jaki sposób zasada demokratycznego państwa prawnego została naruszona, tj. przez niewłaściwą wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, ani nie zawiera uzasadnienia zarzutów. Tymczasem samo wskazanie rzekomo naruszonego przepisu prawa, bez wymaganego określenia zarzutów, nie może odnieść skutku.

Brak wyżej wskazanych elementów konstrukcyjnych skargi nadzwyczajnej powodował konieczność jej odrzucenia. Sąd Najwyższy nie miał więc możliwości odniesienia się do skargi merytorycznie.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>6</sup> § 3 k.p.c. w związku z art. 95 pkt 1 u.SN, orzekł jak w punkcie pierwszym postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 398<sup>18</sup> w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w związku z art. 95 pkt 1 u.SN.

[as]