

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Oktawian Nawrot (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

SSN Marek Dobrowolski

SSN Mirosław Sadowski

SSN Grzegorz Żmij

Mariusz Grzegorz Wilczyński (ławnik Sądu Najwyższego)

Agnieszka Inga Zielonka (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku [...] Bank [...] S.A. z siedzibą w W. (następcy prawnego Banku [X.] S.A. w W.)

z udziałem M. [...] w likwidacji z siedzibą w R., J. D., P.D.

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 księgi wieczystej [...]/5,

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 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...]:

- 1. uchyla postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...] w całości oraz umarza postępowanie wywołane apelacją uczestnika M. [X.] z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein);**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 11 marca 2021 r. zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...], zmieniające, na skutek apelacji uczestnika M. [X.] z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein, zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r., sygn. Dz. Kw. [...]2, poprzez uchylenie wpisu (wykreślenia) referendarza sądowego z 18 maja 2012 r. i oddalenie wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej nr [...]5 nieruchomości lokalowej J. D. i P. D..

Z przytoczonego w skardze nadzwyczajnej stanu faktycznego oraz akt wieczystoksięgowych wynika, że 15 grudnia 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” na podstawie § 21 ust. 1 Statutu Spółdzielni oraz uchwały Rady Nadzorczej nr 1 przydzieliła Przedsiębiorstwu [...] „A.” S.A. w S. lokal użytkowy nr [...] w budynku przy ul. P. w K. na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego (k. 2 akt księgi wieczystej). W wyniku złożonego wniosku przez Przedsiębiorstwo [...] „A.” S.A. w S., postanowieniem z 27 lipca 2000 r. Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. założył księgę wieczystą Kw nr [...]8 Ogr dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego nr [...] (k. 6 akt księgi wieczystej). Prawo to było związane z nieruchomością opisaną w Kw nr [...]6 Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” w S..

Aktem notarialnym Repertorium A nr [...]2 Przedsiębiorstwo [...] „A.” S.A. w S. złożyło oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr [...] i nr [X.] celem zabezpieczenia spłaty rat leasingowych i innych należności z umowy leasingu nr [...] z 31 maja 2000 r. oraz roszczeń B. [...] (k. 11-12 akt księgi wieczystej).

W następstwie zmian właścicielskich oraz prowadzonego postępowania egzekucyjnego z wniosku B. [...] Sp. z o.o. w W. przeciwko M. [X.] z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M. [X.]), sygn. I KM [...], prawomocnym postanowieniem z 9 lipca 2008 r. w sprawie o sygn. I Co [...] Sąd Rejonowy w K. przysądził spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego - apartamentu opisanego w księdze wieczystej nr [...]5 na rzecz nabywcy licytacyjnego P. D. i J. D. którzy nabyli ww. prawo do majątku wspólnego (k. 146-147 akt księgi wieczystej).

W wyniku złożonego przez nabywców licytacyjnych wniosku, 28 lipca 2008 r. małżonkowie P. i J. D. zostali wpisani w dziale II księgi wieczystej (k.150 *verte akt* księgi wieczystej).

Postanowieniem z 14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w K. (VII Gu [...]) ogłosił upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” (uprzednio A.) z możliwością zawarcia układu, które następnie zostało zmienione postanowieniem z 6 lutego 2009 r. na upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, co zostało wpisane do księgi [...]7 17 marca 2009 r. Dwudziestego grudnia 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w związku z zakończeniem postępowania upadłościowego.

W dniu 16 grudnia 2008 r. została zawarta umowa ugody, na mocy której hipoteka w kwocie 27 958 907,50 zł przeszła z [Y.] Bank S.A. na M. [X.]. W dniu 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w K. na wniosek M. [X.] wykreślił [Y.] Bank S.A. jako wierzyciela hipotecznego i wpisał ww. spółkę jako wierzyciela hipoteki we wskazanej wyżej kwocie.

W dniu 6 lipca 2009 r. między syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. oraz uczestnikami J. D. i P. D. została zawarta notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu apartamentowego nr [...] (obecne oznaczenie) i przeniesienia jego własności w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.), powołano się na roszczenie członka spółdzielni wynikające z art. 17¹⁴ u.s.m. w zw. z art. 54¹ u.s.m. W jej wyniku uczestnicy małżeństwo D. stali się właścicielami lokalu użytkowego nr [...] wraz z udziałem do 2 660/1 000 000 we współwłasności wspólnych części budynku i jego urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w działce gruntu nr 124/3 (odrębna własność lokalu apartamentowego). W części wstępnej aktu notarialnego wskazano, że w dziale III księgi wieczystej Kw [...]7 (księgi macierzystej) wpisano, na podstawie postanowienia Sądu z 14 listopada 2008 r. sygn. VII Gu [...] upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, obejmującą także likwidację majątku upadłego, zaś w dziale IV w dniach 11 września 2002 r., 30 lipca 2003 r. i 24 listopada 2004 r. wpisano hipotekę zwykłą przymusową łączną w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. [X.] współobciążającą księgi wieczyste Kw [...]8, Kw [...]5, Kw [...]9 i Kw [...]0. W § 1 powyższego aktu notarialnego wprost

wskazano, że J. D. i P. D. nie są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K.. W chwili nabywania lokalu, księga wieczysta nieruchomości była wolna od obciążeń, w szczególności od wpisu hipoteki kaucyjnej na rzecz [Y.] Banku. Nadto 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 utrzymanie nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni, została dokonana i z tego tytułu strony aktu notarialnego z 6 lipca 2009 r., nie mają wobec siebie żadnych roszczeń (k. 16-17 akt oraz 159-161 *verte* akt księgi wieczystej).

Na podstawie wniosku J. i P. D. zawartego w § 7 ww. aktu notarialnego, Dz. Kw. nr [...]9, Sąd Rejonowy w K. w osobie referendarza sądowego 9 lipca 2009 r. wykreślił z księgi wieczystej nr [...]5 wpisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niemieszkalnego nr [...] i dokonał wpisu własności wyodrębnionego prawa do lokalu na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej (k. 166-170 akt księgi wieczystej).

Wierzyciel hipoteczny M. [X.] wniósł skargę na wpis referendarza z 9 lipca 2009 r., w której zażądał wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na swoją rzecz w kwocie 27 958 907,50 zł, która współobciążałaby nieruchomość lokalową nr [...] i nieruchomość macierzystą opisaną w księdze wieczystej [...]7. Skarga ta została potraktowana jako wniosek o wpis hipoteki przymusowej. Postanowieniem z 30 listopada 2009 r., Dz. Kw. nr [...]0, Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek M. [X.]. Następnie, postanowieniem z 18 lutego 2010 r., Sąd Okręgowy w K. w sprawie o sygn. VII Ca [...] oddalił apelację wierzyciela hipotecznego M. [X.]. W wyniku wywiedzenia przez M. [X.] skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy postanowieniem z 14 stycznia 2011 r., II CSK 359/10, uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w K. oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 30 listopada 2009 r. i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Rejonowy w K. w następstwie orzeczenia Sądu Najwyższego, ponownie rozpoznał wniosek wierzyciela upadłej spółdzielni i 23 maja 2011 r., pod sygn. Dz. Kw [...]1 dokonał wpisów hipoteki w kwocie 27 958 907,50 zł do dziewięciu ksiąg

nieruchomości lokalowych wyodrębnionych z zabudowanej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą Kw [...]/7 (macierzystą), w tym do księgi wieczystej Kw [...]/5 nieruchomości należącej do J. D. i P. D. (lokal [...]).

Postanowieniem z 24 sierpnia 2011 r. Sąd Okręgowy K. sygn. VII Ca [...] oddalił apelację uczestników małżonków D. od wpisu Sądu Rejonowego w K. z 23 maja 2011 r. sygn. akt Dz. Kw [...] /1.

Następnie Sąd Najwyższy w wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej uczestników J. D. i P. D. postanowieniem z 18 października 2012 r., II CSK 62/12 oddalił skargę kasacyjną uczestników. Wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości uczestników małżonków D. uprawomocnił się.

W dniu 13 kwietnia 2012 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości i Bank [X.] S.A. z siedzibą w W. (dalej: B. [X.] S.A. w W., B. [X.] S.A.) zawarli notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, czyli przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ § 1 k.c. W skład przedmiotu sprzedaży wszedł, m.in. udział upadłej do 337 642/1 000 000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem mieszkaniowym, objętej księgą wieczystą [...] /7 oraz udział 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. P., opisanej w księdze wieczystej [...] /8 (garaż wielostanowiskowy). W akcie notarialnym zapisano, że ww. nieruchomość zabudowana jest budynkiem apartamentowo-hotelowym, w którym wyodrębniono 179 lokali, w tym między innymi lokal niemieszkalny - garaż wielostanowiskowy, a 77 lokali nie zostało wyodrębnionych i na tych niewyodrębnionych lokalach, spełniających wymogi samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K., ustanowiła spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Udział upadłej Spółdzielni był zatem obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do 77 lokali, przysługujących osobom fizycznym oraz do 39 lokali przysługujących B. [X.] S.A. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wówczas wyodrębnionych ciążyła hipoteka przymusowa kaucyjna łączna na rzecz M. [X.] w wysokości 27 958 907,50 zł. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” złożyła do aktu notarialnego oświadczenie dotyczące treści

przepisów art. 317 Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. 2003, nr 60, poz. 535 ze zm., dalej: u.p.u.n.) wskazując na nabycie przedsiębiorstwa upadłego w stanie wolnym od obciążeń i braku odpowiedzialności za zobowiązania upadłego oraz wygaśnięcie obciążeń na składnikach przedsiębiorstwa. Strony umowy zostały nadto poinformowane o treści przepisów art. 17¹⁸, 17¹⁹ i 17¹⁵ u.s.m. oraz o treści art. 45 u.s.m. i art. 24¹ oraz 5 i 11 u.k.w.h.

W związku ze wskazaną umową sprzedaży majątku Spółdzielni, w szczególności zawartym w § 7 wnioskiem o wpisanie B. [X.] S.A. w W. jako właściciela oraz o wykreślenie z księgi wieczystej macierzystej i ksiąg wieczystych lokalowych współobciążonych (w tym [...]/5) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł przysługującej na rzecz M. [X.], dokonywane były w księgach wieczystych stosowne wpisy, zgodne z wnioskiem. W dniu 18 maja 2012 r. przedmiotowa hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej macierzystej oraz ksiąg współobciążonych w tym z księgi [...]/5 Dz. Kw. [...]8/ (k. 536 *verte* akt księgi wieczystej).

Uczestnik M. [X.] wniósł skargę na powyższe wpisy, domagając się oddalenia wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej i ponownego wpisania tej hipoteki do księgi macierzystej i ksiąg lokalowych, w tym do księgi wieczystej uczestników J. D. i P. D..

Odnosnie do nieruchomości małżonków D. Sąd Rejonowy w K. rozstrzygnął skargę M. [X.] postanowieniem z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...]2) i zaskarżony wpis utrzymał w mocy. Uczestnik M. [X.] zaskarżył orzeczenie apelacją, która postanowieniem z 17 grudnia 2012 r. Sądu Okręgowego w K. sygn. VII Ca [...] została oddalona. Na skutek skargi kasacyjnej uczestnika - wierzyciela hipotecznego M. [X.], postanowieniem z 27 lutego 2014 r. w sprawie II CSK 359/13 Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 17 grudnia 2012 r. w sprawie VII Ca [...] i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania. Następnie Sąd Okręgowy w K., po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...], na skutek apelacji M. [X.] od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. sygn. akt Dz. Kw. [...]2, zmienił zaskarżone postanowienie poprzez uchylenie wpisu (wykreślenia) referendarza sądowego z 18 maja 2012 r. i

oddalenie wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej [...]/5 nieruchomości lokalowej J. D. i P. D.. Od powyższego postanowienia uczestnicy małżonkowie D. wnieśli skargę kasacyjną. Postanowieniem z 19 maja 2016 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia jej do rozpoznania (II CSK 740/15).

W dniu 17 czerwca 2015 r. w księdze wieczystej [...]/5 dokonano wpisu hipoteki na podstawie postanowienia z 9 października 2014 r. Sądu Okręgowego w K. sygn. VII Ca [...] (Dz. Kw. [...]5).

W dniu 7 lipca 2015 r. między M. [X.] a M. [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (obecnie w likwidacji dalej: M. [...]), 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 Kw [...]/7 oraz na wyodrębnionych nieruchomościach lokalowych (k. 616-620 akt księgi wieczystej). W dniu 17 sierpnia 2015 r. w wyniku złożonego przez pełnomocnika M. [...] wniosku o zmianę wierzyciela, spółka M. [...] została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M. [X.] do księgi wieczystej macierzystej i szeregu ksiąg wieczystych współobciążonych.

Na postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...] Prokurator Generalny na podstawie art. 89 § 1 i 2 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 ze zm.; dalej: u.SN) wniósł skargę nadzwyczajną z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, albowiem w wyniku wydania orzeczenia Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. 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 Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 486 ze zm.), 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. Na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 u.SN zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

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 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2204, dalej: u.k.w.h.), w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...]5, co do której prawo własności zostało nabyte na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m., 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 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 po stronie właścicieli lokalu objętego wskazaną wyżej księgą wieczystą odpowiedzialności wobec wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” za jej zobowiązania, pomimo że właścicielom tym przysługiwało uprzednio wolne od obciążeń hipotecznych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które nabyli pierwotnie w toku postępowania egzekucyjnego po zapłaceniu ceny sprzedaży, nie będąc członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” i nie mając wpływu na jej zobowiązania i które następnie w oparciu o przepis art. 17¹⁴ u.s.m. nadal jako wolne od obciążeń zostało przekształcone w odrębną własność;

- 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 niewłaściwe zastosowanie przepisów art. 17¹⁸ u.s.m., art. 11, art. 12 ust. 1, art. 24¹ ust. 2, art. 76, art. 94 u.k.w.h. art. 249 § 1 k.c. oraz art. 19 § 3 Pr.sp. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...] /5 prowadzonej dla lokalu 410, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem jego własności 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. 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 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...], do uwzględnienia apelacji spółki M. [X.] i oddalenia wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w księdze lokalowej [...] /5, 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 [...] /5, 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. 17¹⁸ u.s.m. - odrębnej własności i jej przeniesienia na rzecz J. D. i P. D., a zatem nowopowstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;

- art. 94 u.k.h.w. 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 Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...] i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego

rozpoznania wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

W piśmie z 26 kwietnia 2021 r. stanowiącym odpowiedź na skargę nadzwyczajną uczestnicy J. D. i P. D. podzieli w całości argumentację przedstawioną przez Prokuratora Generalnego i wnieśli o uwzględnienie skargi nadzwyczajnej w całości, uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

W piśmie z 27 kwietnia 2021 r., stanowiącym odpowiedź na skargę nadzwyczajną, uczestnik M. [...] wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od skarżącego i uczestników solidarnie na rzecz M. [...] kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu skargowym, według norm przepisanych. Jednocześnie M. [...] wniósł o rozpoznanie skargi nadzwyczajnej narozprawie oraz o przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr [...]/7 i w aktach postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” sygn. VII GUp [...]. Ponadto M. [...] wniósł o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego lub uchwałą pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, o którym mowa w skardze, tj. odpowiedzi na pytanie czy w przypadku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej, którego składnikiem jest nieruchomości 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 prawa do lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 w przedmiotowej sprawie należało uchylić postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...] oraz umorzyć postępowanie wywołane apelacją uczestnika M. [X].

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 601/21, w którym Sąd Najwyższy jednoznacznie rozstrzygnął kwestię podnoszoną przez uczestnika M. [...], 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 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., sygn. VII Ca [...], zmieniające, na skutek apelacji uczestnika M. [X.], zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r., sygn. akt Dz. Kw. [...]2, poprzez uchylenie wpisu (wykreślenia) referendarza sądowego z 18 maja 2012 r. i oddalenie wniosku o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z księgi wieczystej nr [...]5 nieruchomości lokalowej J. D. i P. D..

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 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 nieruchomości powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w art. 17¹⁴ u.s.m. w tym lokalu nr 410, dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...]5. Stąd też nakazano Sądowi Rejonowemu w K. realizację wykreślenia tej hipoteki z księgi macierzystej oraz wszystkich ksiąg współobciążonych.

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 na nieruchomościach współobciążonych, w tym będącej przedmiotem rozpoznania w przypadku gdy doszło jeszcze przed sprzedażą upadłościową przedsiębiorstwa (a już po wpisie hipoteki do działu IV. księgi macierzystej) do ustanowienia przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu w jej zasobach, a następnie przeniesienie jego własności na rzecz osób, którym 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., znajdują w pełni zastosowanie w niniejszej sprawie.

Należy w szczególności przychylić się do stanowiska Sądu Najwyższego wrazonego w przytoczonej sprawie, w którym Sąd Najwyższy wskazał, że chociaż czynność, o której mowa w art. 17¹⁴ u.s.m. nie może być utożsamiana ze „sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym” w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 u.p.u.n., i nie przesądzając tego, na ile mogą znaleźć do niej zastosowanie postanowienia tego przepisu w drodze analogii, nie oznacza to, 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. Przeciwna interpretacja oznaczałaby 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 zaś

do sytuacji skrajnie niesprawiedliwej, gdyż 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.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Najwyższy, w przywołanym postanowieniu wyraził stanowisko, które podziela również Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, 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 do sytuacji uprzedniego przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w efekcie skorzystania przez uprawnionego z art. 17¹⁴ u.s.m.

W uzasadnieniu wskazanego postanowienia Sąd Najwyższy wskazał ponadto, iż 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy stwierdza, że wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]/5 dokonany postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r. sygn. VII Ca [...], 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, z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, na podstawie art. 91 § 1 u.SN Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca [...], na mocy którego przed 16 lutego 2022 r. uwidoczniony był wpis hipoteki w księdze wieczystej [...]/5 i umorzył postępowanie wywołane apelacją uczestnika M. [X.].

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.

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

[as]