

POSTANOWIENIE

Dnia 18 maja 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Sadowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Dobrowolski

Marek Sławomir Molczyk (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem [...] Bank [...] Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., E. M. i W.M.

o wpis hipoteki w księdze wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości lokalowej nr [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 18 maja 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 31 lipca 2017 r., sygn. VII Ca [...]:

- 1. uchyla postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 31 lipca 2017 r., VII Ca [...] w całości i uchyla postanowienie sądu pierwszej instancji, tj. Sądu Rejonowego w K. z 25 maja 2017 r., Dz. Kw. [...] w całości oraz umarza postępowanie w sprawie;**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 25 lutego 2021 r. zaskarżył prawomocne postanowienie sądowego Sądu Okręgowego w K. z 31 lipca 2017 r., sygn. akt VII Ca (...) w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr (...) hipoteki

przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein w likwidacji.

Z przytoczonego w skardze nadzwyczajnej stanu faktycznego oraz akt sprawy wynika, że z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. na rzecz B. Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (dalej: B.S.A.), to jest z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w budynku przy ul. P. w K., uległy przekształceniu w prawa odrębnej własności. Dotyczyło to także lokalu nr 4.28, co do którego spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało pierwotnie B. S.A.

W chwili sprzedaży upadłej spółdzielni, dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 4.28 prowadzona była księga wieczysta o nr (...), która została założona 25 kwietnia 2001 r. W dziale I księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr 4.28 związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej KW nr (...).

W związku ze wskazaną umową sprzedaży majątku Spółdzielni, w szczególności zawartym w § 7 wnioskiem o wpisanie B. S.A. jako właściciela, w dniu 17 kwietnia 2012 r. wpłynął do Sądu Rejonowego w K. wniosek o dokonanie, w dziale IV księgi macierzystej nr (...) i w księgach wieczystych założonych dla nieruchomości współobciążonych, wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27.958.907,50 zł wpisanej na rzecz M. z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M.), w tym o wykreślenie wskazanej hipoteki w księdze wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o nr (...). W dniu 18 maja 2012 r., na mocy postanowienia referendarza sądowego, przedmiotowa hipoteka została wykreślona z księgi wieczystej macierzystej oraz ksiąg współobciążonych, natomiast w zakresie księgi (...) nie dokonano w Dziale IV wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej (Dz. Kw. (...)).

Wpis dotyczący księgi macierzystej został zaskarżony przez uczestnika M. i następnie utrzymany w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. (...): (...)). Po rozpoznaniu apelacji złożonej przez spółkę M., Sąd Okręgowy w K., postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., sygn. VII Ca (...) oddalił złożony środek odwoławczy. Następnie postanowieniem z 27 lutego 2014 r. 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 (II CSK (...)). W wyniku wskazanego postanowienia Sądu Najwyższego – Sąd Okręgowy w K., postanowieniem z 9 października 2014 r., sygn. VII Ca (...), uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. (...)) i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania. Postanowieniem z 29 czerwca 2015 r. (Dz. Kw. (...)) Sąd Rejonowy w K. uchylił zaskarżony wpis (o wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz wnioskodawcy MII. 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., 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 (...) (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. do księgi wieczystej macierzystej i do ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych.

W dniu 25 czerwca 2012 r. uczestnik M. z siedzibą w S. (dalej: M.) złożył skargę na orzeczenie referendarza sądowego z 24 maja 2012 r. w zakresie księgi (...), skarżąc wpisanie w księdze wieczystej wyłącznie nowego właściciela wyodrębnionej już wówczas nieruchomości, a zaniechanie wpisania w dziale IV na jego rzecz hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł. Przed złożeniem powyższej skargi, tj. w dniach 6 kwietnia 2012 r. i 25 maja 2012 r., M. złożyło wniosek o wpis hipoteki, który następnie zostały prawomocnie oddalone.

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2012 r. (Dz. Kw. (...)), Sąd Rejonowy w K. rozpoznał skargę M. z 25 czerwca 2012 r. na orzeczenie referendarza i zaskarżony wpis utrzymał w mocy. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że w

przedmiotowej sprawie brak było podstaw do wpisania hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych, które powstały w wyniku przekształcenia się spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności na podstawie art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1465, dalej: u.s.m.), w tym w (...) Sąd zwrócił wówczas uwagę, że w myśl tego przepisu osoby mające własnościowe spółdzielcze prawo do lokali, w przypadku nabycia majątku spółdzielni przez podmiot niebędący spółdzielnią, nabywają własność lokalu z mocy prawa, bez wyrażenia woli nabycia własności. Wskazał też, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie mamy do czynienia z podziałem nieruchomości o jakim mowa w art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2001, nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: u.k.w.h.). Wyjaśnił również, że wpisu we wskazanej księdze lokalowej nie można było dokonać albowiem na podstawie art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. 2012, poz. 1112 ze zm.; dalej: u.p.u.n.) istniały podstawy do jej wykreślenia w związku z umową sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w K., postanowieniem z dnia 4 października 2013 r., VII Ca (...) oddalił apelację wnioskodawcy spółki M. Sąd odwoławczy podzielił argumentację Sądu pierwszej instancji. Wskazał, że skoro doszło do sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, to skutkiem takiego zbycia jest wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielczą. W miejsce wygaśniętej hipoteki uprawniony M. nabył prawo do zaspokojenia z ceny uzyskanej ze sprzedaży. Z kolei wygaśnięcie hipoteki nie pociąga za sobą wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpieczała, a wierzyciel powinien poszukiwać zaspokojenia z nieruchomości sprzedanej przez syndyka i/lub z innego majątku, w tym od dłużnika głównego PBiD „A.” SA. W przedmiotowej sprawie zdaniem Sądu odwoławczego nastąpił podwójny skutek, tj. wyjście nieruchomości z majątku upadłego połączone z wygaśnięciem obciążającej nieruchomość hipoteki oraz przekształcenie się spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.

Sąd Najwyższy postanowieniem z 13 lutego 2015 r., II CSK 271/14 oddalił skargę kasacyjną M. od powyższego postanowienia.

W dniu 1 kwietnia 2015 r. E. M. i W. M. nabyli od B. S.A. w W. lokal 4.28 przy ul. P. w K., dla którego Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...)

W dniu 17 sierpnia 2015 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek Banku B. o dokonanie w dziale II księgi wieczystej nr (...) zmiany firmy właściciela z dotychczasowej B. S.A. na Bank B. S.A. Powyższa zmiana została wpisane w dniu 26 czerwca 2015 r.

W dniu 20 października 2016 r. radca prawny reprezentujący spółkę M. złożył wniosek o ponowny wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej (...) dla lokalu nr 4.28.

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 4.28 z nieruchomości budynkowej opisaney w księdze wieczystej nr (...), 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 K. z dnia 29 czerwca 2015 r., i która to hipoteka obciążała zgodnie z prawem lokal nr 4.28 w chwili jego wyodrębnienia w dniu 13 kwietnia 2012 r.

Powyższy wniosek skutkował wpisaniem w dniu 23 grudnia 2016 r. hipoteki w księdze wieczystej lokalu 4.28 nr (...). Wpis ten został zaskarżony przez uczestników postępowania, E. M. i W. M. . Postanowieniem z 25 maja 2017 r., Dz. Kw. (...) Sąd Rejonowy w K. oddalił skargę. Postanowieniem z 31 lipca 2017 r., sygn. akt VII Ca (...) Sąd Okręgowy oddalił apelację E. M. i W. M.. Postanowieniem z 20 marca 2018 r., CSK 687/18 Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej od powyższego postanowienia do rozpoznania.

Prokurator Generalny (dalej: Skarżący) 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, albowiem w wyniku wydania orzeczenia Sądu Okręgowego w K. z 31 lipca 2017 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 Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 486 ze zm., dalej: Konstytucja), 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 postanowienia Sądu Okręgowego w K., z dnia 31 lipca 2017r., sygn. akt VII Ca (...) oddalającego apelację E. M. i W. M. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 25 maja 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. (...) – w całości.

Skarżący zarzucił:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji, 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, 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 (...), 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 słusznie nabytych, wynikającej z art. 2 Konstytucji oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem

się wpisu w księdze wieczystej lokalowej nr (...), hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania, sprzecznie z treścią przepisu art. 19 § 3 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 Rzeczypospolitej Polskiej poprzez nieuwzględnienie treści przepisów art. 11, art. 12 ust. 1, art. 24¹ ust. 2, oraz art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu 4.28, 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 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 31 lipca 2017 r., VII Ca (...), oddalił apelację uczestników E. M. i W. M. i w efekcie doszło do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej obciążającej 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 utrzymał w mocy błędny wpis referendarza o hipotecę łącznej;

- przepisów art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 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 31 lipca 2017 r., VII Ca (...) do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej w księdze lokalowej nr (...), w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr (...), 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 Sąd Okręgowy w K. postanowienia oddalającego apelację uczestników kwestionującą wpis hipoteki w księdze lokalowej nr (...), 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 postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 31 lipca 2017 r., VII Ca (...) oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Uczestnik postępowania B. S.A. wniósł o uwzględnienie skargi nadzwyczajnej i orzeczenie zgodnie z wnioskiem Skarżącego.

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 (...) będący przedmiotem zaskarżonego postanowienia, został już wykreślony, o czym świadczy treść aktualnej księgi wieczystej. W dniu 23 marca 2021 r. wykreślono przedmiotową hipotekę (zob. wydruk odpisu zupełnego księgi wieczystej, karty 93-105 akt niniejszej sprawy).

Tym niemniej, nawet jeśli zaskarżony wpis nie zostałby wykreślony postanowieniem z 15 lutego 2021, w niniejszym postępowaniu, to w związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 i podniesionymi w uzasadnieniu do tego postanowienia argumentami, należałoby uchylić postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 31 lipca 2017 r., VII Ca (...) oddalające apelację E. M. i W. M. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 25 maja 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. (...) oddalającego skargę E. M. i W. M. na orzeczenie referendarza sądowego z 23 grudnia 2016 r. w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein jako nieodpowiadające prawu.

Stosownie do art. 91 § 1 u.SN w przypadku uwzględnienia skargi nadzwyczajnej, Sąd Najwyższy uchyła 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 uchyłając 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 Sądu Okręgowego w K. z 31 lipca 2017 r., VII Ca (...) oddalające apelację E. M. i W. M. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 25 maja 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. (...) oddalającego skargę E. M. i W. M. na orzeczenie w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...) 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 (...) 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 (...), 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 K. 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 4.28, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...).

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 Sądu Okręgowego nie odpowiadało prawu. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni podzielając i przyjmując za własne

wnioski wynikające z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, na podstawie art. 91 § 1 u.SN uchylił orzeczenie Sądu Okręgowego w K. z 31 lipca 2017 r., VII Ca (...) oddalające apelację E. M. i W. M. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 25 maja 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. (...) oddalającego skargę E. M. i W. M. na orzeczenie w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, na mocy których utrzymany został (figurujący do wykreślenia w dniu 27 kwietnia 2022 r.) wpis hipoteki w księdze wieczystej (...). Jednocześnie Sąd Najwyższy zauważył, 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 uchylenie zaskarżonego orzeczenia i umorzenie postępowania. Na usunięciu zaskarżonego orzeczenia jako nieodpowiadającemu prawu Sąd Najwyższy mógł w zasadzie poprzestać. Wpis hipoteki łącznej kaucyjnej już nie istnieje na skutek wykreślenia wzmianki, co nastąpiło 27 kwietnia 2022 r., tym samym postępowanie należało umorzyć. Dla zachowania „porządku procesowego” sąd umorzył postępowanie wieczystoksięgowe w sprawie wywołanej wnioskiem o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein albowiem wykreślenie hipoteki z księgi macierzystej (...) 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.