

POSTANOWIENIE

Dnia 27 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marek Dobrowolski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szczepaniec

Aleksander Popończyk (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku M. w likwidacji z siedzibą w R.
z udziałem Bank (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.
o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł
w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości lokalowej
nr 5.12
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw
Publicznych w dniu 27 kwietnia 2022 r.,
skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od orzeczenia
referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. (...),

- 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. (...), w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (pierwotnie M. AG z siedzibą w S.. Liechtenstein, obecnie M. w likwidacji z siedzibą w R.. Liechtenstein, dalej: M., M. lub uczestnik).

Jak wynika z akt sprawy, w 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” przydzieliła swemu członkowi Przedsiębiorstwu Budowlanemu i Drogowemu „A.” S.A. z siedzibą w S. (dalej: PBiD „A.” S.A.) spółdzielcze własnościowe prawa do 41 lokali położonych w budynku przy ul. P. w K., w tym do lokalu użytkowego nr 5.12.

W dniu 24 kwietnia 2001 r. na wniosek PBiD „A.” S.A. dla lokalu nr 5.12 została założona księga wieczysta (...). W dziale I ww. księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr 5.12 związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej KW Nr (...).

W dniu 5 lipca 2001 r. PBiD „A.” S.A. zawarło z Bankiem (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (obecnie Bank (...)) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., dalej: B. (...) 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 5.12.

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..

Z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. na rzecz B. (...) 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. 17¹⁸ 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 5.12. 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 (...) i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” i wpisanie w nich B. (...) S.A. w W. jako właściciela oraz o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej macierzystej o nr (...) 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 M. [...] AG z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M.). Jednocześnie w dniach

6 kwietnia 2012 r. oraz 25 maja 2012 r. M. złożyło wnioski o wpis łącznej hipoteki kaucyjnej do księgi wieczystej (...).

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 (...) B. (...) S.A. w W. jako właściciela nieruchomości (Dz. Kw. (...)). Referendarz sądowy nie dokonał wówczas wpisu w dziale IV ww. księgi hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej.

W dniu 25 czerwca 2012 r. uczestnik M. 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. (...)), Sąd Rejonowy w K. rozpoznał skargę M. 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.. Od powyższego orzeczenia pełnomocnik M. wywiódł skargę kasacyjną, która postanowieniem z 11 marca 2015 r. w sprawie II CSK 237/15 została oddalona przez Sąd Najwyższy.

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

W dniu 15 kwietnia 2016 r., po rozstrzygnięciach w zakresie wpisów w księdze macierzystej (...), spółka M. złożyła wniosek o ponowny wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej (...) dla lokalu nr 5.12. Powyższy wniosek skutkował wpisaniem 30 czerwca 2016 r. hipoteki w kwocie 27.958.907,50 zł w księdze wieczystej (...). Wpis ten nie został zaskarżony.

W tym miejscu należy poczynić wyjaśnienia dotyczące księgi macierzystej, z której następnie założono księgę wieczystą dla lokalu użytkowego nr 5.12 (...). W dniu 17 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek Banku m.in. o wykreślenie z działu IV księgi macierzystej (...) 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. 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. (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.

W wyniku wskazanego postanowienia Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 9 października 2014 r. (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 hipoteki w księdze macierzystej) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej (...) 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. (...)) 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 (...) i księgach współlobciążonych.

W niniejszej sprawie, Prokurator Generalny wniósł skargę nadzwyczajną od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r. (Dz. Kw. (...)) i na zasadzie 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 i 2 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. 17¹⁸ 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. 24¹ 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 zasadzie art. 91 § 1 u.SN wnioś o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r. (Dz. Kw. (...)) w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

Uczestnik Bank (...) Spółka Akcyjna w W. w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną z 13 kwietnia 2021 r. wnioś o jej uwzględnienie.

Uczestnik M. pismem z 28 sierpnia 2021 r. wnioś 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 wnioś 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 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 praw do lokalu.

Przed posiedzeniem w sprawie niniejszej dokonano w Sądzie Najwyższym sprawdzenia treści księgi wieczystej (...) (stan z 26 kwietnia 2022 r.). W efekcie ustalono, że w dniu 23 marca 2021 r., a zatem kilka dni po wniesieniu skargi

nadzwyczajnej przez Prokuratora Generalnego, zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu z tej księgi hipoteki łącznej (Dz.Kw./(...)).

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 (...) będący przedmiotem zaskarżonego postanowienia, został już wykreślony, o czym świadczy treść aktualnej księgi wieczystej. Zgodnie z jej brzmieniem na dzień 27 kwietnia 2022 r. (tj. w chwili orzekania w niniejszej sprawie), w dniu 23 marca 2021 r. zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu hipoteki łącznej (Dz.Kw./(...)).

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. (...) w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej (...) 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 (...) stanowiła księgę współobciążoną w stosunku do księgi macierzystej (...). 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 (...) 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 (...), 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, dotyczy to także lokalu nr 5.12, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...).

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. 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy stwierdza, że wpis hipoteki w księdze wieczystej (...), 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.

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.