

POSTANOWIENIE

15 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Adam Redzik (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Wojciechowski

Agata Pawlak (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem Banku S.A. z siedzibą w W.

o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw
Publicznych 15 września 2022 r. skargi nadzwyczajnej wniesionej przez
Prokuratora Generalnego od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego
w Kołobrzegu z 30 czerwca 2016 r., sygn. Dz.Kw. 3406/16,

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

UZASADNIENIE

I.

I.1. Prokurator Generalny (dalej również: Skarżący) wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. 3406/16, 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, zaskarżając to orzeczenie w całości.

Powołując się na art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 154, dalej: u.SN), zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 486 ze zm., dalej: Konstytucja), 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 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm., dalej: u.k.w.h.) w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...], co do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208, dalej: 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 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 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 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 [...], 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 odrębnej 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 30 czerwca 2016 r. Dz. Kw. 3406/16 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. skutkować winny oddaleniem wniosku o wpis hipoteki 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 wydanie przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z dnia 30 czerwca 2016 r. Dz. Kw. 3406/16 w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] 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 [...], 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;

- naruszenie przepisu art. 19 § 3 pr.sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z dnia 30 czerwca 2016 r. Dz. Kw. 3406/16, o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej 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.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki a także o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

I.2. W uzasadnieniu skargi nadzwyczajnej Prokurator Generalny podniósł w szczególności, że wystąpienie ze skargą jest konieczne dla zapewnienia zgodności orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Wskazał, że na treść przedmiotowej zasady składa się szereg zasad, które nie zostały ujęte wprost w Konstytucji, ale które wynikają z istoty i aksjologii demokratycznego państwa prawnego. Do zasad tych należy w szczególności konieczność zapewnienia pewności co do prawa i jego prawidłowego stosowania przez organy państwa. Państwo natomiast, stosując odpowiednie instrumenty prawne na podstawie przepisów prawa, ma obowiązek zapewniać przynajmniej minimalny poziom sprawiedliwości w strukturach społecznych. Orzeczenia sądowe powinny być

sprawiedliwe, wydawane w oparciu o przepisy prawa, które są stosowane i interpretowane w sposób prawidłowy, a także winny odzwierciedlać zebrany i poprawnie oceniony materiał dowodowy. Skarżący podniósł, że pomimo ograniczonej kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym również referendarz sądowy, rozpoznający wniosek o wpis, powinien zbadać wniosek także w płaszczyźnie materialnoprawnej z uwzględnieniem wszystkich przepisów prawnych odnoszących się do stanu prawnego prawa objętego żądaniem wniosku, jak również do sytuacji prawnej istniejącej w odniesieniu do danej nieruchomości.

Zdaniem Prokuratora Generalnego w przedmiotowej sprawie kluczowe znaczenie ma ustalenie, jakie konsekwencje prawne dla osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wywołuje zbycie nieruchomości budynkowej wchodzącej w skład upadłego przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego danej spółdzielni na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią mieszkaniową.

Pierwotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowało się stanowisko, zgodnie z którym przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. w odrębną własność lokalu stanowi podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h., co sprawia, że w przypadku, gdy nieruchomość macierzysta była obciążona hipoteką, powstaje hipoteka łączna obciążająca nieruchomości lokalowe, do których prawo własności powstało na podstawie 17¹⁸ u.s.m. (postanowienia Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r.: II CSK 349/13, II CSK 353/13, II CSK 354/13; postanowienia Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2014 r.: od II CSK 530/13 do II CSK 538/13, oraz od II CSK 540/13 do II CSK 547/13, a także II CSK 549/13 oraz II CSK 550/13; postanowienia Sądu Najwyższego z 13 lutego 2015 r., II CSK 266/14, II CSK 268/14, II CSK 269/14 oraz od II CSK 271/14 do II CSK 284/14; postanowienie Sądu Najwyższego z 26 października 2017 r., II CSK 869/16). Linia orzecznicza uległa następnie zmianie i w kolejnych orzeczeniach, dotyczących tej samej nieruchomości zabudowanej, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że w przypadku zbycia przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą wygasa i nie powstaje hipoteka łączna obciążająca nieruchomości lokalowe powstałe w wyniku przekształcenia

spółdzielczych własnościowych praw do lokali (postanowienia Sądu Najwyższego: z 21 marca 2019 r., II CSK 77/18; z 3 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18; z 18 kwietnia 2019 r., II CSK 137/18; z 8 października 2020 r., II CSK 769/18). Skarżący obszernie przytoczył i podzielił stanowisko Sądu Najwyższego przyjęte w tych postanowieniach wskazując, że odpowiada ono nie tylko treści przepisów prawa, ale również wykładni systemowej i celowościowej.

Prokurator Generalny wskazał, że osoby prawne i fizyczne, które w tych samych okolicznościach nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wolne od obciążenia hipotecznego, na skutek zaistnienia sytuacji od siebie niezależnych - upadłości spółdzielni i nabycia majątku przedsiębiorstwa spółdzielni przez podmiot, który nie jest spółdzielnią mieszkaniową oraz uprzedniego poręczenia przez spółdzielnię kredytu innego podmiotu - zyskały prawo własności obciążone hipoteką, przez co przysługujące im prawo do nieruchomości całkowicie straciło wartość. Skarżący podniósł, że zastosowanie w przedmiotowej sprawie art. 76 u.k.w.h. było niezasadne i doprowadziło do pozbawienia uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ochrony ich prawa majątkowego. Doszło do tego, pomimo że uprawnieni nie odpowiadali za długi zabezpieczone hipoteką na nieruchomości macierzystej, nie przyczynili się do ich powstania, nie godzili się na wpis tej hipoteki, a także nie mieli wpływu na to, kto będzie nabywcą przedsiębiorstwa upadłego.

Według Prokuratora Generalnego w postępowaniu doszło także do naruszenia art. 24 § 2 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość. W przedmiotowej sprawie hipoteka została wpisana do księgi wieczystej po przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, pomimo że nie obciążała ona spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Skarżący podniósł też, że zaskarżone orzeczenie zostało wydane z naruszeniem art. 19 § 3 pr.sp. wyłączającym odpowiedzialność członków spółdzielni wobec wierzycieli za jej zobowiązania. Zdaniem Prokuratora

Generalnego do naruszenia art. 94 u.k.w.h. doszło ze względu na wpisanie do księgi wieczystej hipoteki łącznej kaucyjnej po wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na skutek likwidacji dłużnika, a zatem wbrew obowiązującej zasadzie akcesoryjności hipoteki.

I.3. W odpowiedzi na skargę Wnioskodawca wniósł o oddalenie skargi w całości, a także o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu 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 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 lokali.

W uzasadnieniu odpowiedzi Wnioskodawca podniósł, że brak jest przesłanek będących podstawą skargi nadzwyczajnej. W szczególności Uczestnicy nie zostali pozbawieni ochrony prawnej, gdyż wykorzystali wszystkie możliwości zaskarżenia orzeczenia, a braku ochrony prawnej nie można utożsamiać jedynie z uzyskaniem niekorzystnych rozstrzygnięć sądowych. Z kolei za rażące naruszenie prawa nie można uznać dokonania wykładni i zastosowania przepisów prawa niezgodnie z oczekiwaniami Uczestników i Prokuratora Generalnego. Wnioskodawca wskazał też, że Sąd Najwyższy postanowieniem z 3 kwietnia 2019 r. sygn. akt II CSK 505/18 odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej dotyczącej wpisania tej samej hipoteki na innym lokalu w tej samej nieruchomości, co ma świadczyć o tym, że nie doszło do przełamania linii orzeczniczej, a jedynie do rozbieżności orzecznictwa.

Wnioskodawca podniósł też, że w realiach rozpoznawanej sprawy spółdzielnia mieszkaniowa zaciągnęła wielomilionowy kredyt, który został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości gruntowej, następnie zbudowała za ten kredyt budynek wielomieszkaniowy, a lokale przydzieliła swoim członkom na zasadzie spółdzielczych własnościowych praw do lokali, pobierając odpowiednie wkłady budowlane pokrywające w całości koszty budowy, ale nie spłaciła kredytu

zabezpieczonego hipoteką i w końcu ogłosiła upadłość. W wyniku sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni w postępowaniu upadłościowym członkowie spółdzielni zostali uwolnieni od zobowiązań wobec kredytodawcy. Zdaniem Wnioskodawcy uwzględnienie skargi nadzwyczajnej w opisanej sytuacji nie byłoby zgodne z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Wnioskodawca przytoczył też stanowisko Trybunału Konstytucyjnego zawarte w wyroku z 21 grudnia 2005 r., SK 10/05, w którym za niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji uznano obowiązujący wówczas art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który pozwalał na wygaśnięcie hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony spółdzielni mieszkaniowej bez zapewnienia bankowi jakiegokolwiek ekwiwalentności.

Zdaniem Wnioskodawcy sprzedaż przedsiębiorstwa Spółdzielni nie spowodowała wygaśnięcia hipoteki obciążającej współwłasność nieruchomości Spółdzielni opisanej w księdze wieczystej nr [...]1. Dopiero nabycie własności nieruchomości przez nabywcę przedsiębiorstwa powoduje wygaśnięcie hipoteki. Tylko taką część nieruchomości, która zostałaby nabyta przez nabywcę przedsiębiorstwa zostałaby uwolniona od hipoteki. Pozostała część, nabyta przez osoby którym przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie została nabyta przez nabywcę przedsiębiorstwa, a zatem nie może być uwolniona od hipoteki, zaś lokale wyodrębnione winny być obciążone hipoteką łączną zgodnie z zasadą, że nieruchomość odłączona od nieruchomości obciążonej hipoteką zostaje obciążona tą hipoteką jako łączną.

I.4. Odpowiedź na skargę nadzwyczajną wniósł także Uczestnik, wnosząc o uwzględnienie skargi i argumentując, że wniosek ten jest uzasadniony zarówno w oparciu o przesłanki natury jurejdykcyjnej, jak i ze względu na społeczne skutki rozstrzygnięcia.

II.

Umową w formie aktu notarialnego z 30 stycznia 1997 r. Przedsiębiorstwo S.A. w S. (dalej: P. nabyło działkę budowlaną niezabudowaną, położoną w K. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o nr [...]1 (dalej odpowiednio: księga wieczysta macierzysta albo nieruchomości macierzysta). W dniu 23 października 1997 r. nieruchomości tę nabyła od P, Spółdzielnia1 w S.. W 1999 r. Spółdzielnia przydzieliła swemu członkowi – P. S.A. spółdzielcze własnościowe prawa do 41 lokali, w tym do lokalu nr [...]. Księga wieczysta o nr [...] dla lokalu nr [...] została założona w dniu 24 kwietnia 2001 r. W dziale I księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr [...] związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej KW Nr [...]2.

W dniu 5 lipca 2001 r. P. zawarło z Bankiem1 S.A. w W. (dalej: B.1 S.A.) w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych celem zwolnienia się z części zobowiązania z tytułu zawartej umowy kredytowej. W ten sposób B.1 S.A. nabył między innymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu [...].

W 10 stycznia 2002 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym ujawniono zmianę nazwy i siedziby wymienionej Spółdzielni1 na – Spółdzielnia2 z siedzibą w K..

16 lipca 2002 r. Bank2 S.A. [...] Oddział w S. wniósł o wpis hipoteki przymusowej do wysokości 40 000 000,00 zł na podstawie nakazu zapłaty z dnia 14 listopada 2001 r. Sądu Okręgowego w Szczecinie, VIII GNc 1297/01. Po wywiedzeniu przez Spółdzielnię skargi na wpis referendarza, Sąd Rejonowy w Kołobrzegu uchylił go w części przez wpisanie w miejsce kwoty 40 000 000,00 zł - kwoty 27 989 907,50 zł. Apelacja Spółdzielni2 i następnie skarga kasacyjna zostały oddalone. Hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27 958 907,50 zł została wpisana w dziale IV macierzystej księgi wieczystej 11 września 2002 r., na podstawie wniosku z dnia 16 lipca 2002 r.

14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie ogłosił upadłość Spółdzielni2. Ogłoszenie upadłości zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej [...]1 w dniu 20 stycznia 2009 r. Orzeczenie o upadłości z możliwością zawarcia układu zostało następnie zmienione postanowieniem z dnia 6 lutego 2009 r. na upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, co zostało wpisane do księgi

[...]1 w dniu 17 marca 2009 r. Spółdzielnia2 została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 grudnia 2012 r., w związku z zakończeniem postępowania upadłościowego.

16 grudnia 2008 r. została zawarta umowa ugody, na mocy której hipoteka w kwocie 27 958 907,50 zł przeszła z Banku2 S.A. na M.1 AG z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M.1). W dniu 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu na wniosek M.1 wykreślił Bank2 S.A. jako wierzyciela hipotecznego i wpisał M.1 jako wierzyciela powyższej hipoteki.

W czasie postępowania upadłościowego od nieruchomości opisanej w księdze wieczystej były odłączane kolejne lokale na podstawie umów zawartych przez Syndyka.

13 kwietnia 2012 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni2 w K. w upadłości i B.1 S.A. w W. zawarli notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa Spółdzielni2, obejmującego między innymi udział upadłej do 337 642/1 000 000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem mieszkaniowym, objętej księgą wieczystą [...]1 oraz udział 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. [...], opisanej w księdze wieczystej [...]3 (garaż wielostanowiskowy).

Udział upadłej Spółdzielni był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do 77 lokali, przysługujących osobom fizycznym oraz do 39 lokali przysługujących B.1 S.A., do których należał również lokal [...]. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wówczas wyodrębnionych ciążyła hipoteka przymusowa kaucyjna łączna na rzecz M.1 w wysokości 27 958 907,50 zł.

Na skutek wniosku z 17 kwietnia 2012 r., skierowanego do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu 18 maja 2012 r. wykreślona została hipoteka łączna w dziale IV księgi macierzystej. Orzeczenie referendarza sądowego zostało zaskarżone przez M.1 i następnie utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. 5380/12. Po rozpoznaniu apelacji M.1 Sąd Okręgowy w Koszalinie, postanowieniem z dnia 10 grudnia 2012 r., sygn. VII Ca 1021/12 oddalił złożony środek odwoławczy. Następnie jednak postanowieniem z 27 lutego 2014 r. Sąd Najwyższy

po rozpoznaniu skargi kasacyjnej uczestnika postępowania od tego postanowienia uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, (II CSK 349/13). 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 (wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...]1 (macierzystej) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz M.1.

Na wniosek złożony 17 kwietnia 2012 r. w dziale II księgi wieczystej nr [...], prowadzonej dla lokalu [...]1, wpisano B.1 S.A. w W. jako właściciela nieruchomości (Dz. Kw. 3435/12). Referendarz sądowy nie dokonał wówczas wpisu w dziale IV księgi hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej. W dniu 25 czerwca 2012 r. M.1 złożył skargę na powyższe kwestionując 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. Jeszcze przed złożeniem wskazanej skargi - tj. w dniach 6 kwietnia 2012 r. i 28 maja 2012 r. M.1 złożyło wnioski o wpis hipoteki, które następnie zostały prawomocnie oddalone.

Postanowieniem z 28 grudnia 2012 r., Dz. Kw. 5377/12, Sąd Rejonowy w Kołobrzegu rozpoznał skargę M.1 z 25 czerwca 2012 r. na orzeczenie referendarza i zaskarżony wpis utrzymał w mocy. Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z 25 lipca 2013 r., VII Ca 246/13, oddalił apelację wnioskodawcy M.1.

W dniu 7 lipca 2015 r. między M.1 oraz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (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 księgą wieczystą [...]1 (macierzystej) oraz na wyodrębnionych z niej nieruchomościach lokalowych. W dniu 17 sierpnia 2015 r. spółka M. została wpisana jako nowy wierzyciel

hipoteczny w miejsce M.1 do księgi wieczystej macierzystej i do szeregu ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych.

W dniu 11 czerwca 2015 r. do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu wpłynął wniosek Banku o dokonanie w dziale II księgi wieczystej nr [...] zmiany firmy właściciela z dotychczasowej B.1 S.A. na Bank S.A. Powyższa zmiana została wpisane w dniu 24 czerwca 2015 r.

W dniu 15 kwietnia 2016 r. M. złożył wniosek o wpisanie w dziale IV w księdze wieczystej [...], prowadzonej dla lokalu nr [...], hipoteki w kwocie 27 958 907, 50 zł, na rzecz M., w związku z wyodrębnieniem lokalu [...] z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej nr [...]1. Powyższy wniosek skutkował wpisaniem w dniu 30 czerwca 2016 r., na podstawie orzeczenia referendarza sądowego, Dz. Kw. 3406/16, hipoteki w księdze wieczystej lokalu [...] o nr [...]1. Wpis ten nie został zaskarżony.

III.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotowa sprawa jest jedną z wielu spraw dotyczących tego samego zagadnienia prawnego i zbliżonych stanów faktycznych, a w szczególności dotyczących tej samej nieruchomości, położonej przy ul. [...] w K..

W postanowieniu z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone w tamtej sprawie postanowienie Sadu Rejonowego w Kołobrzegu oraz wykreślił wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł (dwadzieścia siedem milionów dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedem 50/100 zł) wpisanej na rzecz M. w likwidacji z siedzibą w R., Lichtenstein z księgi wieczystej [...]1 [macierzystej] oraz z 13 ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych współobciążonych. Przekazał też sprawę Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu w celu dokonania powyższego wpisu w księdze wieczystej Nr [...]1 i księgach współobciążonych. Sąd Najwyższy nie wskazał w przywołanym postanowieniu konkretnych ksiąg hipotecznych współobciążonych. Mimo tego przyjąć należy, że postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r. w sprawie I NSNc 601/21 stanowi podstawę dla Sądu Rejonowego w Kołobrzegu

do wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej z wszystkich ksiąg współlobciążonych, w tym księgi wieczystej [...].

Bezpośrednio przed posiedzeniem w niniejszej sprawie dokonano w Sądzie Najwyższym sprawdzenia treści księgi wieczystej [...]. Ustalono, że hipoteka przymusowa łączna kaucyjna została wykreślona z działu IV księgi 31 marca 2021r. Niezależnie od tego, nie ma potrzeby uchylenia zaskarżonego orzeczenia, gdyż w konsekwencji przywołanego postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r. nie stanowiło ono już podstawy wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej. Z uwagi na przywołane postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r. Sąd Najwyższy nie ma merytorycznej podstawy do rozpoznania wniesionej przez Prokuratora Generalnego skargi od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 30 czerwca 2016 r. Dz. Kw 3406/16. Podstawę wykreślenia hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w księdze wieczystej [...] stanowi wszak postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21.

Należało więc zastosować art. 355 k.p.c., który stanowi, że sąd powinien umorzyć postępowanie, jeżeli wydanie orzeczenia stało się zbędne lub niedopuszczalne. Wskazany przepis, z mocy art. 95 pkt 1 u.SN, powiązanego z art. 398²¹ oraz art. 391 § 1 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej.

W świetle powyższego, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 ustawy o Sądzie.

[as]