

POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Aleksander Stępkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Janusz Nicyporuk

Jacek Karol Leśniewski (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 [...] /2 prowadzonej dla nieruchomości lokalowej nr 4.26
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw
Publicznych w dniu 6 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, [...]

- 1. umarza postępowanie wywołane skargą nadzwyczajną,**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 19 marca 2021 r. zaskarżył prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...] /1 [...], w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej [...] /2 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (pierwotnie M. [X.] z siedzibą w S.. Liechtenstein, obecnie M. [...] w likwidacji z siedzibą w R. Liechtenstein, dalej: M. [X.], M. [...] lub uczestnik).

Jak wynika z akt sprawy, w 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa [...] przydzieliła swemu członkowi [...] „A.” S.A. z siedzibą w S. (dalej: [...] „A.” S.A.) spółdzielcze własnościowe prawa do 41 lokali położonych w budynku przy ul. P. [...] w K., w tym do lokalu użytkowego nr 4.26.

W dniu 25 kwietnia 2001 r. na wniosek [...] „A.” S.A. dla lokalu nr 4.26 została założona księga wieczysta [...]]/2 (Kw nr [...]0 Ogr). W dziale I. Sp ww. księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr 4.26 związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej KW Nr [...]6.

W dniu 5 lipca 2001 r. [...] „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 [...]3/) i w ten sposób B [...] S.A. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 4.26.

Z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” 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. [...] 18 w K., na mocy art. 17¹⁸ ustawy z 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 4.26.

W dniu 21 maja 2012 r. do księgi wieczystej [...]]/2, na wniosek złożony 17 kwietnia 2012 r. (w realizacji zapisu § 7 aktu notarialnego z 13 kwietnia 2012 r.), wpisano w dziale II księgi wieczystej B. [...] S.A. jako właściciela nieruchomości (Dz. Kw. [...]7/[...]). Referendarz sądowy nie dokonał wówczas wpisu w dziale IV ww. księgi hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej.

W dniu 28 maja 2012 r. spółka M. [X.] złożyła wniosek o wpis na swoją rzecz w dziale IV księgi wieczystej [...]]/2 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł.

Referendarz sądowy postanowieniem z 18 czerwca 2012 r. oddalił wniosek. Na to orzeczenie spółka M. [X.] wniosła skargę. Postanowieniem z 28 grudnia 2012 r. (DzKW/[...]/1[X.]), Sąd Rejonowy w K. rozpoznał skargę spółki M. [...] na

orzeczenie referendarza i utrzymał zaskarżony wpis w mocy. Sąd Okręgowy w K., postanowieniem z 25 lipca 2013 r., VII Ca [...], oddalił apelację spółki M. [...].

W dniu 11 czerwca 2015 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek Banku [...] S.A. o dokonanie w dziale II księgi wieczystej nr [...]2 zmiany firmy właściciela z dotychczasowej B. [...] S.A. na Bank [...] [X.] S.A.

W dniu 15 kwietnia 2016 r. spółka M. [...] złożyła wniosek o wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej nr [...]2 dla lokalu nr 4.26. Powyższy wniosek skutkował wpisaniem w dniu 30 czerwca 2016 r. hipoteki w kwocie 27.958.907,50 zł w księdze wieczystej [...]2 prowadzonej dla lokalu 4.26 (numer sprawy Dz. Kw./[X.]/1).

W tym miejscu należy poczynić wyjaśnienia dotyczące księgi macierzystej ([...]/7), z której następnie założono księgę wieczystą dla lokalu użytkowego nr 4.26. ([...]/2).

Dnia 17 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek Banku m.in. o wykreślenie z działu IV księgi macierzystej ([...]/7) 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 był zamieszczony w § 7 umowy sprzedaży przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „[...]” w K. w upadłości likwidacyjnej, zawartej w dniu 13 kwietnia 2012 r. w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A [...]2 pomiędzy Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej [...] w upadłości likwidacyjnej i Bankiem.

We wspomnianej umowie sprzedaży notariusz wskazał, iż pełnomocnik Banku wnosi o wykreślenie z działu IV. księgi macierzystej ([...]/7) oraz z 13 ksiąg wieczystych współobciążonych, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27.958.907,50 zł w związku z art. 317 ustawy z dnia 28 lutego 2013 r. prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1228, ze zm., dalej: u.p.u.n.).

18 maja 2012 r., referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. dokonał wpisów (m.in. w postaci wykreślenia hipoteki) w księdze macierzystej i w księgach wieczystych lokalowych zgodnie z wnioskiem zawartym w ww. akcie notarialnym (Repertorium A [...]2).

Uczestnik M. [...] pismem z 23 czerwca 2012 r. wniósł skargę na orzeczenie referendarza sądowego o wykreśleniu hipoteki.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...]0/; [...]6/7) utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza o wykreśleniu hipoteki.

Uczestnik M. [...] wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r., zarzucając naruszenie: art. 94 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2204; dalej: u.k.w.h.), art. 317 ust. 2 u.p.u.n. i art. 17¹⁸ u.s.m. przez przyjęcie, że 13 kwietnia 2012 r., w wyniku zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni, doszło do nabycia przez Bank współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną wpisaną na rzecz uczestnika M. [...] i w konsekwencji do wygaśnięcia hipoteki.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., VII Ca [...], oddalił apelację.

Uczestnik M. [...] wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 10 grudnia 2012 r. zaskarżając je w całości. Sąd Najwyższy postanowieniem z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 9 października 2014 r., VII Ca [X.], po ponownym rozpoznaniu sprawy uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. i przekazał sprawę o wykreślenie hipoteki do ponownego rozpoznania.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. [...]6/[...], po ponownym rozpoznaniu skargi uczestnika na orzeczenie referendarza sądowego z 18 maja 2012 r., uchylił zaskarżony wpis (wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...]6/7 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz uczestnika.

Na powyższe postanowienie skargę nadzwyczajną wniósł Prokurator Generalny. Postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 uchyłono postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. [...]6/[...], 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 [...]7 i księgach współobciążonych.

W niniejszej sprawie, Prokurator Generalny 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: 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 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 Pr. sp. oraz art. 94 u.k.w.h;

a na zasadzie art. 91 § 1 u.SN wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 30 czerwca 2016 r. (Dz. Kw. [...]1) w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej [...]2 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 wniósł o jej uwzględnienie.

Uczestnik M. [...] wniósł 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 wniósł 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 nieruchomość 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 [...]2 (stan z 6 kwietnia 2022 r.). W efekcie

ustalono, że w dniu 24 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./ [...]2[...]).

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 referendarza sądowego hipoteki kaucyjnej przymusowej łącznej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz M. [...] w księdze wieczystej [...]2 będący przedmiotem zaskarżonego postanowienia, został już wykreślony, o czym świadczy treść aktualnej księgi wieczystej. Zgodnie z jej brzmieniem na dzień 6 kwietnia 2022 r. (w chwili orzekania w niniejszej sprawie), w dniu 24 marca 2021 r. zamieszczono wzmiankę o wykreśleniu hipoteki łącznej (Dz. Kw./ [...]2[...]).

Tym niemniej, nawet jeśli zaskarżony wpis nie zostałby wykreślony postanowieniem z 24 marca 2021, postępowanie w sprawie ze skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego z 19 marca 2021 r. na prawomocne orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...]1 w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej [...]2 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 [...]2 stanowiła księgę współobciążoną w stosunku do księgi macierzystej [...]7. 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 [...]7 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 [...]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. 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 4.26, dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...]2.

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 [...]2, którego dotyczy rozpoznawana niniejszym 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.