

POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Czubik (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szczepaniec

Mariusz Konrad Kolankowski (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem B. S. W.

o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej,

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 postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 26 stycznia 2017 r., Dz. Kw. [...]:

1. umarza postępowanie ze skargi nadzwyczajnej,

**2. znosi wzajemnie koszty postępowania w sprawie wywołanej
wniesieniem skargi nadzwyczajnej.**

UZASADNIENIE

1. Księga wieczysta o nr [...] /9 dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nr 4.25 umiejscowionego w budynku przy ulicy [...] 18 w K. została założona w dniu 25 kwietnia 2001 r. W dziale I księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr 4.25 związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej KW Nr [...] (księga macierzysta o obecnym numerze [...] /7). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pierwotnie przysługiwało spółce [...] „A.” S.A.

W dniu 5 lipca 2001 r. ww. spółka zawarła z Bankiem [...] S.A. w W. (dalej B. [...] S.A.) za numerem Rep. A [...] (Kancelaria notarialna w S. – D. G.W., M. C. notariusze s.c.) umowę przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych celem zwolnienia się z części zobowiązania. W ten sposób B [...] S.A. nabył między innymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 4.25, dla którego w Sądzie Rejonowym w K. prowadzona jest księga wieczysta nr [...]/9. Wniosek o wpis Banku jako uprawnionego został złożony 16 lipca 2001 r., zaś wpis w księdze w tym zakresie dokonany 17 grudnia 2001 r.

2. Dnia 17 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w K. wpłynął wniosek Banku [...] Spółki Akcyjnej w W. (obecnie: B. [...] Polska Spółka Akcyjna w W.; dalej: „Bank”; „wnioskodawca”) m.in. o:

- wykreślenie z działu IV księgi macierzystej ([...]/7) oraz z działu IV każdej z ksiąg wieczystych współobciążonych, uprzednio założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej do kwoty 27.958.907,50 zł przysługującej M. [...] AG z siedzibą w S., Liechtenstein (obecnie: M. w likwidacji z siedzibą w R., Liechtenstein; dalej: „M.”; „uczestnik”);
- wpis własności w dziale II każdej z 39 ksiąg wieczystych prowadzonych dotychczas dla przysługującego Bankowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawa własności na jego rzecz wraz ze stosownymi wpisami udziałów w dziale I-Sp tych ksiąg oraz wpisem w dziale II księgi [...]/7 stosownych udziałów przysługujących Bankowi jako właścicielowi poszczególnych lokali z tytułu współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku i współwłasności gruntu;
- wykreślenie z działu III księgi [...]/7 ostrzeżenia o upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika.

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 [...] (E. N. – notariusz w K.) pomiędzy

Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej [...] w upadłości likwidacyjnej i Bankiem (kopia wypisu umowy sprzedaży – zob. karty 71-100 akt sprawy).

W skład przedsiębiorstwa wchodził m.in. udział upadłej Spółdzielni do 337 642/1 000 000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem wielomieszkaniowym, objętej księgą wieczystą [...]/7, a także udział upadłej wynoszący do 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej (garażu wielostanowiskowego) w budynku przy ul. [...] 18 w K., objętej księgą wieczystą [...]/8. Udział upadłej Spółdzielni w nieruchomości macierzystej był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci 77 spółdzielczych praw do lokalu, przysługujących osobom fizycznym lub prawnym w tym 39 lokali przysługujących Bankowi [...]. Na nieruchomości macierzystej i na 13 lokalach użytkowych z niej uprzednio wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 27 958 907,50 zł (dalej: „hipoteka”) na rzecz „M” [...]. Księga lokalowa nr [...]/8 wolna była od obciążeń w dziale III i IV.

Wraz z wnioskiem, o którym mowa na wstępie uzasadnienia, notariusz poinformował Sąd Rejonowy w K. o niezgodności ksiąg wieczystych prowadzonych dotychczas dla pozostałych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (przysługujących osobom fizycznym lub innym osobom prawnym niż wnioskujący Bank) oraz w zakresie udziału w wysokości 39/64 części w nieruchomości lokalowej (garażu wielostanowiskowym) objętej księgą wieczystą [...]/8 (który to udział odpowiada dotychczasowym prawom do miejsc postojowych przysługujących innym osobom niż wnioskujący Bank), z uwagi na fakt, że strony umowy nie mają legitymacji procesowej do złożenia wniosku w przedmiocie stosownych wpisów (zob. karta 99 akt sprawy).

W ww. umowie sprzedaży notariusz wskazał, iż pełnomocnik 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 Prawo upadłościowe i naprawcze (karta 94 akt sprawy).

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. 18 maja 2012 r. dokonał wpisów (m.in. w postaci wykreślenia hipoteki) w księdze wieczystej macierzystej i w księgach wieczystych lokalowych zgodnie z wnioskiem zawartym w ww. akcie notarialnym. Jednocześnie, zgodnie z wnioskiem, dokonano wpisu w dziale II każdej z 39 ksiąg wieczystych prowadzonych dotychczas dla przysługującego B [...] spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ujawniając przekształcone z mocy prawa prawo własności lokalu na jego rzecz. B [...] S.A. ujawniony został także jako właściciel lokalu nr 4.25 objętego księgą wieczystą nr [...] /9.

Uczestnik „M” [...] pismem z 23 czerwca 2012 r. wniósł skargę na ww. orzeczenie referendarza sądowego o wykreśleniu hipoteki. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...]; [...] /7) utrzymał w mocy zaskarżony wpis referendarza o wykreśleniu hipoteki. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, że były podstawy do wykreślenia hipoteki na podstawie umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. Stwierdził, że w sprawie zastosowanie ma m.in. art. 317 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2013 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm.; dalej: „u.p.u.n.”), regulujący zbycie przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym, a więc skutki takiego zbycia nieruchomości będących składnikami przedsiębiorstwa należy oceniać w świetle tego przepisu. Zbycie przedsiębiorstwa jako całości w toku postępowania upadłościowego wywołuje skutek w postaci wygaśnięcia praw obciążających zarówno całe przedsiębiorstwo, jak i jego elementy, co oznacza, że wygaśnięcie równoznaczne jest z możliwością wykreślenia praw obciążających przedsiębiorstwo jako całość, jak i składniki tego przedsiębiorstwa. Sąd Rejonowy zaznaczył, że do wygaśnięcia przedmiotowej hipoteki obciążającej nieruchomość wchodzącą w skład zbywanego przedsiębiorstwa upadłego nie jest potrzebna zgoda wierzyciela hipotecznego, ani jego oświadczenie o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, gdyż wpis wykreślenia nie ma charakteru konstytutywnego, w przeciwieństwie do wpisu samej hipoteki. Wskazał, że na podstawie art. 317 ust. 2 u.p.u.n. wygasają z mocy prawa ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość wchodzącą w skład przedsiębiorstwa. Podstawą wykreślenia hipoteki jest w takiej sytuacji umowa sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego. Przedmiotowa umowa sprzedaży obejmuje czynność

prawną spełniającą wszystkie wymogi z art. 535 k.c., której przedmiotem jest przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. Konsekwencją prawną wygaśnięcia prawa względem nieruchomości obciążonej i wykreślenia hipoteki w księdze macierzystej było przy tym wykreślenie hipoteki we wszystkich księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych.

Uczestnik „M” [...] wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r., zarzucając naruszenie: art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707; dalej: „u.k.w.h.”), art. 317 ust. 2 u.p.u.n. i art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222; dalej: „u.s.m.”) przez przyjęcie, że w wyniku zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni z 13 kwietnia 2012 r. 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. Sąd Okręgowy uznał, że w świetle art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., skutkiem sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego jest wygaśnięcie hipoteki. Podstawą wykreślenia wygasłej hipoteki jest umowa sprzedaży przedsiębiorstwa, którego składnikiem jest nieruchomość (art. 313 ust. 2 zd. ostatnie w zw. z art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n.).

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 [...], po ponownym rozpoznaniu sprawy, uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 sierpnia 2012 r. i przekazał sprawę o wykreślenie hipoteki do ponownego rozpoznania.

3. W dniu 14 listopada 2014 r. na mocy aktu notarialnego - umowy sprzedaży sporządzonej za numerem Rep. A [...] (E. N. – notariusz w K.) nieruchomość stanowiącą lokal użytkowy nr 4.25 objętą księgą wieczystą nr [...] /9, nabyła od ujawnionego w tej księdze właściciela, tj. B. [...] S.A. z siedzibą w W., B. S. W. do swojego majątku osobistego i do chwili obecnej pozostaje ona właścicielem ww. lokalu (zob. odpis zupełny księgi wieczystej, stan na dzień wydania postanowienia – karta 102-114 akt sprawy). Jak wynika z odpisu zupełnego akt księgi wieczystej nr [...] /9 w chwili nabycia przedmiotowego lokalu dział IV księgi wieczystej wolny był od jakichkolwiek wpisów, zaś w żadnym z działów tejże księgi nie figurowała jakakolwiek wzmianka (zob. karty 111 – 112 akt sprawy).

4. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. [...], 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 [...] /7 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz uczestnika.

5. W dniu 20 października 2016 r. radca prawny reprezentujący spółkę „M” [...] złożył wniosek o wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej [...] /9 prowadzonej dla lokalu nr 4.25. 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 (jak wskazano – w wyniku przekształcenia z mocy prawa na podstawie umowy zawartej przez syndyka Spółdzielni Mieszkaniowej [...] w upadłości z B. [...] S.A. w dniu 13 kwietnia 2012 r. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 4.25 w odrębną własność lokalową) lokalu 4.25 z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej nr [...] /7, 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 29 czerwca 2015 r. i która to hipoteka obciążała zgodnie z prawem lokal nr 4.25 w chwili jego wyodrębnienia w dniu 13 kwietnia 2012 r.

Powyższy wniosek skutkował wpisaniem w dniu 26 stycznia 2017 r. przez referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w K. hipoteki przymusowej na kwotę

27 958 907,50 zł w księdze wieczystej lokalu 4.25 o nr [...] /9 (Dz. Kw. [...]). Uczestnik B. S. W. nie wniosła skargi na powyższą czynność referendarza sądowego, co skutkowało uprawomocnieniem wpisu.

6. Od prawomocnego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 26 stycznia 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. [...], w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] /9 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz „M” [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein 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. z 2021 r. poz. 154), z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, w dniu 25 lutego 2021 r. wniósł do Sądu Najwyższego skargę nadzwyczajną Prokurator Generalny.

Skarżący podniósł, iż w wyniku wydania orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. 26 stycznia 2017 r., sygn. akt Dz.Kw. [...], 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 RP, 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.

Przedmiotowe orzeczenie referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 26 stycznia 2017 r., sygn. akt Dz.Kw. [...], w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] /9 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz „M” [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein Prokurator Generalny zaskarżył w całości, na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy o Sądzie Najwyższym zaskarżonemu orzeczeniu zarzucając:

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 u.k.w.h., w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...] /9, 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 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 [...] /9, 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 2020 r. poz. 275; 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 RP zobowiązującej organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa oraz do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy określonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP poprzez nieuwzględnienie treści przepisów art. 11, art. 12 ust. 1, art. 24¹ ust. 2

u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...] /9 prowadzonej dla lokalu 4.25, 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 na skutek orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 26 stycznia 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. [...], o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27.958.907,50 zł doszło do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej obciążającej uprzednio budynek spółdzielczy w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej uczestnika, 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 oddaleniem wniosku o wpis referendarza hipoteki;

- 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 K. orzeczenia z 26 stycznia 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. [...], w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] /9 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, 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

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 K. orzeczenia z 26 stycznia 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. [...], o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27.958.907,50 zł w księdze lokalowej nr [...] /9, 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 wykreślenia go z Krajowego Rejestru Sądowego.

Na zasadzie art. 91 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w K. z 26 stycznia 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. [...], w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...] /9 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz „M” [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Nadto Prokurator Generalny w treści uzasadnienia do skargi przeprowadził szeroki wywód historyczny i materialnoprawny odnoszący się do spraw hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej obciążającej księgę macierzystą i szereg ksiąg współobciążonych, który jako nieistotny, z uwagi na sposób rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nie zostaje przybliżony w treści uzasadnienia do niniejszego postanowienia.

W dniu 23 sierpnia 2021 r. wnioskodawca „M” [...] z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein złożył odpowiedź na skargę nadzwyczajną, w której wniósł o jej oddalenie w całości, zasądzenie od skarżącego i uczestniczki solidarnie na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w

postępowaniu skargowym, według norm przepisanych, rozpoznanie przez Sąd Najwyższy skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego wniesionej w niniejszej sprawie na rozprawie, przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr [...]/7 znajdujących się w Sądzie Rejonowym w K. V Wydział Ksiąg Wieczystych i w aktach postępowania upadłościowego Spółdzielni Mieszkaniowej [...], sygn. akt VII GUp [...], znajdujących się w Sądzie Rejonowym w K. VII Wydział Gospodarczy, na potwierdzenie faktów wskazanych w uzasadnieniu odpowiedzi oraz o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego. W uzasadnieniu odpowiedzi wnioskodawca przeprowadził szeroki historyczny i materialnoprawny wywód odnoszący się do kwestii powstania wierzytelności i hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej, który jako nieistotny, z uwagi na sposób rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nie zostaje przybliżony w treści uzasadnienia do niniejszego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

7. Postępowanie ze skargi nadzwyczajnej podlega umorzeniu. Rozstrzygnięcie, o które wnioskował Prokurator Generalny, w przedmiotowej sprawie zostało osiągnięte w efekcie wydania postanowienia z 16 lutego 2022 r. w sprawie o sygn. akt I NSNc 601/21. W postanowieniu tym Sąd Najwyższy wykreślił przedmiotową hipotekę przymusową kaucyjną łączną z księgi wieczystej [...]/7 (macierzystej) oraz wszystkich ksiąg współobciążonych. Pośród 91 ksiąg współobciążonych była także księga prowadzona dla lokalu 4.25 o numerze [...]/9 przekształconego w efekcie zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m. Tym samym w dniu 16 lutego 2022 r. z księgi wieczystej został także wykreślony wpis zaskarżony niniejszą skargą nadzwyczajną.

Skoro skutek rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy sprawy I NSNc 601/21 hipoteka przymusowa kaucyjna łączna została wykreślona z działu IV księgi wieczystej macierzystej [...]/7 oraz z IV działów 91 współobciążonych ksiąg wieczystych – w tym z księgi [...]/9 – oznacza to, że nie istnieje zaskarżone orzeczenie referendarza odzwierciedlone we wpisie hipoteki – nie istnieje bowiem przedmiotowy wpis.

8. Zdaniem Sądu Najwyższego w niniejszym składzie, skarga nadzwyczajna w chwili jej składania przez Prokuratora Generalnego była zasadna. Po pierwsze, zachowany został termin do wywiedzenia skargi nadzwyczajnej (zgodnie z treścią art. 115 ustawy o Sądzie Najwyższym), zaś od orzeczenia kończącego postępowanie nie przysługiwały w chwili wywiedzenia skargi nadzwyczajne środki zaskarżenia przewidziane w Kodeksie postępowania cywilnego. Po drugie, zdaniem Sądu Najwyższego w niniejszym składzie, dopuszczalne było zaskarżenie w drodze skargi nadzwyczajnej wpisu dokonanego w postępowaniu wieczystoksięgowym przez referendarza sądowego. Zgodnie bowiem z art. 626⁸ § 6 k.p.c. wpis w księdze wieczystej dokonany w takim postępowaniu jest orzeczeniem. Decyzja orzecznika o dokonaniu wpisu (bądź wykreśleniu) ma odzwierciedlenie w dokonaniu wpisu (wykreśleniu wpisu) w księdze wieczystej bez wydawania odrębnego postanowienia i jego uzasadnienia.

Nadto, należy zgodzić się z Prokuratorem Generalnym, iż istotę sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym określają materialne przesłanki wniosku o wpis, co dotyczy także sytuacji, w której wpis ten ma służyć wzmocnieniu skuteczności praw osobistych i roszczeń. Zabezpieczenie uzyskiwane w ten sposób ma materialnoprawny charakter, albowiem kreuje stosunek prawny między uprawnionym przez wpis a każdorazowym właścicielem nieruchomości, a zatem wpływa ono na skutki rozporządzenia nieruchomością. Powyższe oznacza, że rozstrzygnięcie w przedmiocie wpisu hipoteki w księdze wieczystej, stanowi orzeczenie „co do istoty sprawy” w rozumieniu art. 519¹ § 1 k.p.c. i nie może być traktowane jako rozstrzygnięcie wpadkowe, niekończące postępowania w sprawie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2004 r., II CK 541/03, postanowienie Sądu Najwyższego z 12 września 2018 r., II CZ 34/18).

Nie ulega także wątpliwości, że postanowienie wydane przez referendarza sądowego należało traktować w przedmiotowej sprawie jako orzeczenie sądowe. Zgodnie z art. 47¹ k.p.c. referendarz sądowy może wykonywać czynności w postępowaniu cywilnym w wypadkach wskazanych w ustawie. W zakresie powierzonych mu czynności referendarz sądowy ma, zależnie od rodzaju podejmowanych czynności, prawa i obowiązki sądu albo przewodniczącego.

Jak wynika z art. 626⁸ § 6 i § 8 k.p.c. „w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem (...)”, zaś „podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego uważa się za dokonany (...)”. Pozycja referendarza sądowego została więc zrównana z pozycją sądu rozpoznającego konkretną sprawę – w zakresie rozpoznawania sprawy referendarz ma bowiem wszelkie uprawnienia sądu.

Skoro celem skargi nadzwyczajnej jest korygowanie prawomocnych orzeczeń konieczne dla zapewnienia ich zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, zaś wspomniany wpis referendarza sądowego jest orzeczeniem rozstrzygającym co do istoty sprawy, to uznać należy za możliwe wystąpienie ze skargą nadzwyczajną odnoszącą się do wpisu, o czym zresztą mowa w art. 626¹¹ § 2 k.p.c. Należy zgodzić się ze Skarżącym, iż orzeczenie to, jak każde inne rozstrzygające o prawach i obowiązkach obywateli powinno być sprawiedliwe, pozostawać w zgodzie z zadaniami konstytucyjnymi oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

9. Nie odnosząc się szeroko do zarzutów materialnoprawnych i zakresu naruszenia prawa w zaskarżonym orzeczeniu (jest to bowiem z uwagi na sposób rozstrzygnięcia zbyteczne), Sąd Najwyższy w niniejszym składzie jedynie na marginesie stwierdza, że w pełni podziela stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r. w sprawie I NSNc 601/21, w szczególności w tym zakresie jaki odnosi się do prawa własności lokali powstałego w wyniku przekształcenia, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Zdaniem Sądu Najwyższego w składzie orzekającym w niniejszej sprawie, pogląd, jakoby przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokali stanowiło przypadek objęty zakresem zastosowania art. 76 u.k.w.h., słusznie został poddany w piśmiennictwie a także w judykaturze znaczącej krytyce, co skutkowało korektą orzecznictwa w tym zakresie, w pełni podkreślającą sens art. 17¹⁸ u.s.m., z którego jednoznacznie wynika, że jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo własności lokalu, a zatem

w prawo silniejsze (własność). Z tego względu podział wynikający z art. 17¹⁸ u.s.m., jako mający swoje źródło nie w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, nie może być kwalifikowany jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. W takim też przypadku pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabywa odrębną własność lokalu bez obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej.

Warto również podkreślić, że w orzeczeniach z 3 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18 oraz z 8 października 2020 r., II CSK 769/18 – Sąd Najwyższy, odwołując się do art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 317 ust. 2 u.p.u.n., wskazał, że hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą w przypadku zbycia przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego wygasa, a zatem nie może równocześnie powstać w odniesieniu do nieruchomości lokalowej, skoro następujący z mocy prawa i określony w art. 17¹⁸ u.s.m. skutek w postaci przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu musi być poprzedzony nabyciem własności nieruchomości spółdzielczej w postępowaniu upadłościowym przez nabywcę niebędącego spółdzielnią mieszkaniową, czyli następuje już po wygaśnięciu hipoteki, która nie mogła przekształcić się w hipotekę łączną, skoro wygasła zanim nieruchomość uległa podziałowi. Powyższe w ocenie Sadu Najwyższego skutkuje również brakiem podstaw do zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

W przypadku zaskarżonego wpisu doszło do naruszenia przytoczonych w treści skargi nadzwyczajnej zasad konstytucyjnych. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. dokonując w dniu 26 stycznia 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. [...], wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej nr [...] /9 nie zastosował najwyższych standardów sprawiedliwości społecznej. Dokonał niewłaściwej wykładni przepisów prawa (m.in. wspomnianych powyżej przepisów: art. 17¹⁸ u.s.m. i art. 76 u.k.w.h.), co skutkowało zaniechaniem zapewnienia ochrony prawnej podmiotowi, któremu przysługiwało prawo własności skutecznie nabyte bez obciążenia hipotecznego. Korygowanie jednakże orzeczenia referendarza, dla którego to celu słusznie wywiedziono (w

momencie jej kierowania) skargę nadzwyczajną, okazało się w chwili przedmiotowego rozstrzygnięcia sprawy zbyteczne z uwagi na uprzednie rozstrzygnięcie losu przedmiotowej przymusowej hipoteki kaucyjnej łącznej w sprawie ze skargi nadzwyczajnej o sygn. I NSNc 601/21.

10. Pomimo oczywistych naruszeń wskazanych powyżej Sąd Najwyższy w przedmiotowej sprawie nie mógł stwierdzić wydania z naruszeniem prawa zaskarżonego orzeczenia (które usunięte zostało z przestrzeni prawnej z chwilą wykreślenia hipoteki w dniu 16 lutego 2022 r.). Zgodnie bowiem z treścią art. 89 § 4 ustawy o Sądzie Najwyższym: „Sąd Najwyższy ogranicza się do stwierdzenia wydania zaskarżonego orzeczenia z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których wydał takie rozstrzygnięcie (...) [j]eżeli zachodzą przesłanki wskazane w § 1, a zaskarżone orzeczenie wywołało nieodwracalne skutki prawne (...)”. W rozstrzyganej sprawie natomiast skutki wpisu stanowiącego zaskarżone orzeczenie mało, że były odwracalne, to co więcej zostały już w pełni i ostatecznie odwrócone poprzez rozstrzygnięcie skargi nadzwyczajnej w sprawie o sygn. akt I NSNc 601/21. Stąd też umorzenie postępowania ze skargi nadzwyczajnej było jedynym rozstrzygnięciem jakie można było zastosować w przedmiotowej sprawie.

11. Nadto należy zauważyć, że skład Sądu Najwyższego jest prawidłowo skomponowany. Sprawa wpisu hipoteki do działu IV księgi wieczystej nr [...] /9 nie jest sprawą rozstrzyganą w wyniku postępowania w toku którego orzeczenie wydał Sąd Najwyższy (choć oczywiście dotyczy tej samej hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej, w której przedmiocie wypowiadał się Sąd Najwyższy w postanowieniu z 27 lutego 2014 r. sygn. akt II CSK 349/13 i możliwość skutecznego jej wpisania także do przedmiotowej księgi wieczystej pojawiła się w praktyce w efekcie rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w K. zawartego w postanowieniu z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. [...] wydanym zgodnie z m.in. wytycznymi Sądu Najwyższego zawartymi we wspomnianym postanowieniu z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13). Interpretacja przyjęta w toku sprawy dotyczącej wykreślenia hipoteki z księgi macierzystej i 13 ksiąg współlobciążonych uprawdopodobniała wpis w przedmiotowej sprawie, natomiast zaskarżony wpis nie był bezpośrednią, prostą

konsekwencją orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 349/13 i postanowienia Sądu Rejonowego z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. [...]. Zaskarżone orzeczenie referendarza w postaci wpisu hipoteki nastąpiło w efekcie odrębnego wniosku wnioskodawcy, stanowiącego efekt autonomicznej jego decyzji nie odnoszącej się przy tym do księgi macierzystej czy też 13 ksiąg pierwotnie współobciążonych (dotyczących lokalów, których prawo własności ustanowiono w efekcie zastosowania art. 17¹⁴ u.s.m.) lecz odnoszącej się do lokalu, w przypadku którego prawo własności przekształcono ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w efekcie zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m., a następnie prawo to zostało zbyte na rzecz osoby trzeciej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń.

Stąd też niewątpliwie zasadna była kompozycja składu Sądu Najwyższego w niniejszej sprawie zgodnie z art. 94 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, mylnie byłoby natomiast jego ewentualne ustanowienie zgodnie z art. 94 § 2 ustawy o Sądzie Najwyższym (co konieczne było przykładowo w sprawie o sygn. akt I NSNc 601/21 – i taki poszerzony skład w sprawie tej zastosowano).

12. Zgodzić należy się z Prokuratorem Generalnym, iż orzeczenie referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w K., z dnia 26 stycznia 2017 r., sygn. akt Dz.Kw. [...], o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł, jest prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego kończącym postępowanie, od którego nie przysługują nadzwyczajne środki zaskarżenia przewidziane w kodeksie postępowania cywilnego i tym samym może zostać zakwestionowane w drodze skargi nadzwyczajnej.

Artykuł 89 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym mówi bowiem, iż skarga nadzwyczajna może być wniesiona: „jeżeli orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.” Niewątpliwie od przedmiotowego wpisu referendarza sądowego żadne inne nadzwyczajne środki zaskarżenia nie przysługują (por. art. 626³ k.p.c.). Odrębną kwestią w przedmiotowej sprawie była jednakże możliwość osiągnięcia oczekiwanego przez stronę celu w toku zwykłych, dostępnych jej środków odwoławczych – skargi (art. 626¹⁰ § 3 k.p.c. w zw. z art. 518¹ § 1¹ k.p.c.), której brak uniemożliwił ewentualną sądową korektę orzeczenia, a ostatecznie pozbawił także możliwości

złożenia nadzwyczajnego środka zaskarżenia – skargi kasacyjnej (art. 519¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 626¹¹ § 2, § 3 k.p.c.).

Kluczowym zagadnieniem w przedmiotowej sprawie było 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. Co istotne – konsekwencje te dotyczyły nie tylko osób, które pierwotnie uprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabyły prawo własności na podstawie przepisu art. 17¹⁸ u.s.m., ale rozciągają się – jak w przypadku przedmiotowego lokalu użytkowego nr 4.25 objętego księgą wieczystą nr [...]/9 – na inne osoby, które stały się kolejnymi nabywcami prawa własności lokalu, co do którego w przeszłości przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni, której majątek został zbyty w toku postępowania upadłościowego podmiotowi niebędącemu spółdzielnią.

Jak wynika z analizy księgi wieczystej nr [...]/9 (zob. karty 102-114 akt niniejszej sprawy) lokal został nabyty w dniu 14 listopada 2014 r. na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży sporządzonej za numerem Rep. A [...] (E. N. – notariusz w K.) przez obecnego właściciela B. S. W. w stanie wolnym o obciążen. Nie figurowały w księdze lokalowej także żadne wzmianki wieczystoksięgowe, które wyłączałyby zgodnie z art. 8 u.k.w.h. rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Stąd też w sprawie zastosowanie mógł znajdować art. 5 u.k.w.h. i rozstrzygnięcie treści księgi nieobciążonej *in favorem* nabywcy, o ile nie udowodniono by w toku postępowania wyłączenia rękojmi z art. 6 u.k.w.h. Nabywca nie zdecydował się jednak na wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu usunięcia obciążenia z działu IV księgi wieczystej. Tymczasem w przypadku wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. prawdopodobnie doszłoby do wykreślenia przedmiotowej hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu i nie byłoby konieczności składania skargi nadzwyczajnej przez Prokuratora Generalnego.

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oparte na art. 10 u.k.w.h., inicjuje zwykłe postępowanie sądowe zmierzające do rozstrzygnięcia sporu o charakterze sprawy cywilnej. Co więcej, prawo polskie nie ogranicza terminem wystąpienia z roszczeniem o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Jak wynika z art. 89 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, strona nie musi uprzednio zastosować wszelkich dostępnych dlań możliwości procesowych korzystnego załatwienia sprawy zanim zostanie wywiedziona skarga nadzwyczajna przez Prokuratora Generalnego. Wniesienie skargi nadzwyczajnej jest jedynie uzależnione od braku możliwości uchylecia lub zmiany orzeczenia wskutek zastosowania innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Nie ma powodu by przepis art. 89 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym miał być interpretowany inaczej niż literalnie. Można by proponować zmianę w tym zakresie jako ewentualny postulat *de lege ferenda*, wątpliwe jest jednak, by był on w pełni zasadny, biorąc pod uwagę społeczne i sprawiedliwościowe cele wprowadzenia instytucji skargi nadzwyczajnej. Nie bez znaczenia dla powyższej interpretacji jest również fakt, że wnioskodawca inicjujący postępowanie wieczystoksięgowe nie znajduje się w kręgu uprawnionych do wniesienia skargi nadzwyczajnej. Podobnie, legitymacja procesowa czynna do wniesienia skargi nadzwyczajnej i legitymacja procesowa czynna do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przysługuje różnym podmiotom. Nieprzypadkowo więc i nie przez przeoczenie ustawodawca nie uzależnił w sprawach tego typu wniesienia skargi nadzwyczajnej od uprzedniego wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

13. Reasumując z uwagi na reformatoryjne postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., sygn. akt I NSNc 601/22, wydanie postanowienia merytorycznego w niniejszej sprawie zainicjowanej skargą nadzwyczajną okazało się zbędne. Należało zatem, zgodnie z art. 355 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, przedmiotowe postępowanie umorzyć.

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 Najwyższym.

a.s.