

POSTANOWIENIE

16 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Adam Redzik (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Leszek Bosek

Grzegorz Swaczyna (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem M. S.A. w G.

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 16 marca 2023 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od orzeczenia
referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r.,
Dz. Kw. 3588/16:

- 1. umarza postępowanie ze skargi nadzwyczajnej;**
- 2. znosi wzajemnie koszty postępowania wywołanego skargą nadzwyczajną.**

UZASADNIENIE

I.

I.1. Prokurator Generalny (dalej również: Skarżący) wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3588/16 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 Lichtenstein, zaskarżając to orzeczenie w całości.

Wniesienie skargi nadzwyczajnej Prokurator Generalny uzasadnił koniecznością zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, albowiem w wyniku wydania orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r, Dz. Kw. 3588/16, doszło do naruszenia zasad legalizmu, praworządności i sprawiedliwości proceduralnej, prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw wynikających z art. 2, 7, 21, 32, 45 ust. 1 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (dalej: Konstytucja), wskutek czego uprawniony pierwotnie z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mimo, że powinien korzystać z ochrony ustanowionej przez ustawodawcę i nabyć z mocy prawa prawo własności lokalu bez obciążania 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.

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. 1904 ze zm., dalej: u.SN) Prokurator Generalny zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji, a mianowicie:

- zasady prawa do własności i innych praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw, wyrażonej w art. 64 ust. 1, 2 i 3 oraz 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. 2022, poz. 1728 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 dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208 ze zm., dalej: u.s.m.), a przez to pozbawienie ochrony powstałego w oparciu o przepis art. 17¹⁸ 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 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 art. 19 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2021, 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 art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. oraz 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla lokalu [x] w związku z przekształceniem się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. pomimo tego, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstało przed hipoteką, nadto wskazana hipoteka przed przekształceniem dokonany z mocy prawa - na zasadzie art. 17¹⁸ u.s.m. - 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 skutkowało dokonaniem przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3588/16, 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 winna oddaleniem wniosku o wpis hipoteki łącznej;

- przepisów art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c. poprzez nieuwzględnienie jego treści i wydanie przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3588/16, orzeczenia w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w sytuacji, gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego powstałego wcześniej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr [...], co wykluczało wpisanie hipoteki w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, a zatem nowopowstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;

- naruszenie art. 19 § 3 pr.sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez referendarza Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3588/16, o wpisie hipoteki 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 powołaną 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 u.SN Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

I.2. W uzasadnieniu skargi Prokurator Generalny między innymi podniósł, że wystąpienie ze skargą nadzwyczajną jest konieczne dla zapewnienia zgodności orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Stwierdził, że na treść powołanej zasady składa się wiele zasad, które nie zostały ujęte wprost w Konstytucji, ale które wynikają z istoty i aksjologii demokratycznego państwa prawnego, w tym konieczność zapewnienia pewności co do prawa i jego prawidłowego stosowania przez organy państwa oraz przynajmniej minimalnego poziomu sprawiedliwości w strukturach społecznych. Podkreślił, że wyroki sądowe powinny być sprawiedliwe, wydawane w oparciu o przepisy prawa, które są stosowane i interpretowane w sposób prawidłowy oraz powinny odzwierciedlać zebrany i poprawnie oceniony materiał dowodowy.

Wskazując, że zaskarżone postanowienie zapadło w jednej z wielu spraw dotyczących kwestii wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym przy ul. [...] w K. o nr księgi wieczystej [...], Skarżący podniósł, że zasadność skargi nadzwyczajnej wynika z ukształtowania sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości lokalowych wyodrębnionych z tej nieruchomości. Zaskarżone orzeczenie oparte zostało na przyjętym pierwotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisku, 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 macierzystej, 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 w kwocie 27 958 907,50 zł, 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.

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 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 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 [...]. 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.

II.

Na podstawie akt sprawy oraz uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, sporządzonego po wniesieniu skargi nadzwyczajnej w trybie art. 92 u.SN, Sąd Najwyższy ustalił następujący stan faktyczny.

II.1. Notarialną umową przeniesienia własności z 30 stycznia 1997 r. „A.” S.A. w S. („A.”) nabyło działkę budowlaną niezabudowaną, położoną w K. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o nr [...].

II.2. 23 października 1997 r. nieruchomość tę nabyła od „A.” Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” w S.. Wpis prawa własności nabywcy nastąpił 15 listopada 1997 r. W tym samym dniu w umowie o warunkach przydziału lokali „A.” oświadczyło, że nieruchomość opisaną w księdze wieczystej [...] wnosi do Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” tytułem wkładu budowlanego na budowę lokali przy ul. [...]. Wartość wkładu określono na 1 300 000 zł. W 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” przydzieliła swemu członkowi – „A.” S.A. spółdzielcze własnościowe prawa do

41 lokali położonych w budynku przy ul. [...] w K., dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu założył 41 ksiąg wieczystych.

II.3. 7 maja 1998 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” zawarła z M. S.A. z siedzibą w Z. umowę o roboty budowlane dotyczącą postawienia na nieruchomości położonej przy ul. [...] hotelu apartamentowego wraz z czterema lokalami użytkowymi w zamian za przeniesienie na M. S.A. spółdzielczego prawa do lokali użytkowych.

II.4. 25 stycznia 2001 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” w wykonaniu uprzednio zawartej umowy z 7 maja 1998 r. przydzieliła jako członkowi spółdzielni – M. S.A. m.in. lokal użytkowy nr [...] na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie została wówczas założona.

II.5. 22 lutego 2001 r. wpisano w księdze wieczystej macierzystej, że nieruchomość jest zabudowana. Zabudowę stanowił budynek apartamentowo-hotelowy wraz z lokalem niemieszkalnym – garażem wielostanowiskowym.

II.6. 5 lipca 2001 r. „A.” zawarło z Bankiem [...] S.A. w W. notarialną umowę przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych celem zwolnienia się z części zobowiązania. „A.” było bowiem zadłużone wobec Bank [...] S.A. z tytułu zawartej umowy kredytowej na kwotę 4 000 000 zł. Wniosek o wpis Banku jako uprawnionego został złożony 16 lipca 2001 r., zaś wpis w księdze wieczystej w tym zakresie został dokonany 17 grudnia 2001 r.

II.7. Umową notarialną sprzedaży z 7 lipca 2001 r. „A.” sprzedało M. O. kilkadziesiąt lokali położonych w budynku przy ul. [...]

II.8. 10 stycznia 2002 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym ujawniono zmianę nazwy Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” na „Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” z siedzibą w K..

II.9. 16 lipca 2002 r. [...] Bank S.A. [...] Oddział w S. wniósł o wpis hipoteki przymusowej do wysokości 40 000 000 zł na podstawie nakazu zapłaty z 14 listopada 2001 r., wydanego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie, VIII GNc 1297/01. Nakaz zobowiązywał Spółdzielnię do zapłaty na rzecz [...] Banku S.A. kwoty 27 989 907,50 zł z ustawowymi odsetkami, stanowiącej należność z tytułu kredytu udzielonego „A.” na podstawie umowy z 5 stycznia 2000 r., za który poręczyła Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.”. Po wywiedzeniu przez Spółdzielnię skargi na wpis referendarza, Sąd Rejonowy w Kołobrzegu uchylił go w części przez wpisanie w miejsce kwoty 40 000 000 zł kwoty 27 989 907,50 zł. Apelacja Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, a następnie skarga kasacyjna zostały oddalone.

II.10. Hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27 958 907,50 zł została wpisana w dziale IV księgi wieczystej [...] (macierzystej) 11 września 2002 r. na podstawie wniosku z 16 lipca 2002 r.

II.11. 14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie ogłosił upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. Ogłoszenie upadłości zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej [...] w dniu 20 stycznia 2009 r. Orzeczenie o upadłości z możliwością zawarcia układu zostało następnie zmienione postanowieniem z 6 lutego 2009 r. na upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, co zostało wpisane do księgi [...] w dniu 17 marca 2009 r.

II.12. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 grudnia 2012 r. w związku z zakończeniem postępowania upadłościowego.

II.13. 16 grudnia 2008 r. została zawarta ugoda, na mocy której hipoteka w kwocie 27 958 907,50 zł przeszła z [...] Banku S.A. na M. z siedzibą w S., Księstwo Lichtenstein (dalej: M.).

II.14. 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu na wniosek M. wykreślił [...] Bank S.A. jako wierzyciela hipotecznego i wpisał M. jako wierzycielkę hipoteki we wskazanej wyżej kwocie.

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

II.15. 13 kwietnia 2012 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w upadłości i Banku [...] S.A. w W. zawarli notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, czyli przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. W skład przedmiotu sprzedaży wszedł m.in. udział upadłej 337 642/1 000 000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem mieszkaniowym, objętej księgą wieczystą [...] oraz udział 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. [...], opisanej w księdze wieczystej [...] (garaż wielostanowiskowy).

W akcie notarialnym zapisano, że ww. nieruchomość zabudowana jest budynkiem apartamentowo-hotelowym, w którym wyodrębniono 179 lokali, w tym między innymi lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, a 77 lokali nie zostało wyodrębnionych i na tych niewyodrębnionych lokalach, spełniających wymogi samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. ustanowiła spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. W pkt 24 aktu notarialnego opisano lokal niemieszkalny nr [...] – wskazując, że stanowi on przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które przysługuje M. S.A. na podstawie przydziału lokalu z 25 stycznia 2001 r. Wskazano również, że dla tego prawa spółdzielczego nie ma założonej księgi wieczystej.

Udział upadłej Spółdzielni był zatem obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do 77 lokali, przysługujących osobom fizycznym i prawnym oraz do 39 lokali przysługujących Banku [...] S.A. Taka sytuacja dotyczyła także lokalu [x], opisanego w akcie notarialnym w pkt 24. Zgodnie z nim wskazany lokal stanowił przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które przysługiwało M. S.A. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wyodrębnionych ciążyła hipoteka przymusowa kaucyjna łączna na rzecz M. w wysokości 27 958 907,50 zł.

Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” złożyła do aktu notarialnego oświadczenie dotyczące treści przepisów art. 317 u.p.u.n. - wskazując na nabycie przedsiębiorstwa upadłego w stanie wolnym od obciążeń i braku odpowiedzialności za zobowiązania upadłego oraz wygaśnięcie obciążeń na składnikach przedsiębiorstwa. Strony umowy zostały nadto poinformowane o treści przepisów art. 17¹⁸, 17¹⁹ i 17¹⁵ u.s.m. oraz o treści art. 45 u.s.m. i art. 24¹ u.k.w.h. i art. 5 oraz 11 u.k.w.h.

W § 7 aktu notarialnego sprzedaży zawarty został wniosek do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu o wykreślenie z działu II ksiąg wieczystych [...] i [...] Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” i wpisanie w nich Banku [...] S.A. w W. – jako właściciela na podstawie ww. umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. oraz o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej macierzystej o nr [...] i z działu IV ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych przy ul. [...] i współobciążonych – hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł przysługującej M. Jako podstawę wykreślenia hipoteki wskazywano postanowienia umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. i art. 317 u.p.u.n.

Z chwilą zbycia przez syndyka przedsiębiorstwa upadłego na rzecz Banku [...] S.A. w W., tj. z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w budynku przy ul. [...] w K. przekształciły się w prawa odrębnej własności na mocy art. 17¹⁸ u.s.m. Dotyczyło to także lokalu [x], co do którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało pierwotnie M. S.A.

W związku ze wskazaną umową sprzedaży majątku Spółdzielni z 13 kwietnia 2012 r. i zawartym w jej § 7 wnioskiem o wpisanie Banku [...] S.A. w W. – jako właściciela – w stosunku do lokali, co do których bankowi przysługiwało pierwotnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz o wykreślenie z księgi wieczystej macierzystej i ksiąg wieczystych lokalowych współobciążonych hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł – dokonywane były w księgach wieczystych stosowne wpisy, zgodne z brzmieniem wniosku. Lokal nr [x] nie miał natomiast założonej księgi wieczystej.

II.16. W przypadku księgi macierzystej nr [...] na skutek wniosku z 17 kwietnia 2012 r., skierowanego do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w związku z § 7 aktu notarialnego z 13 kwietnia 2012 r., 18 maja 2012 r. wykreślona została hipoteka łączna w dziale IV wskazanej księgi macierzystej. Wpis referendarza sądowego wykreślający hipotekę został zaskarżony przez uczestnika M. i następnie utrzymany w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r., Dz. Kw. 5380/12. Po rozpoznaniu apelacji spółki M. Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z 10 grudnia 2012 r., VII Ca 1021/12 oddalił złożony środek odwoławczy. Następnie jednak postanowieniem z 27 lutego 2014 r. Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (II CSK 349/13). Następnie 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, i przekazał temu sądowi sprawę do ponownego rozpoznania.

II.17. Postanowieniem z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. 4596/15, Sąd Rejonowy w Kołobrzegu uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...] (macierzystej) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz M [...]. Postanowienie to – odnoszące się do księgi macierzystej i do ksiąg lokalowych wówczas współobciążonych – nie zostało zaskarżone i stało się prawomocne.

II.18. Wnioskiem z 15 lipca 2013 r. M. S.A. z siedzibą w Z. wniósł do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu o założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego z mocy prawa lokalu nr [x] na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. i ujawnienie w treści księgi wieczystej wnioskodawcy jako właściciela nieruchomości.

II.19. Wpisem z 29 lipca 2013 r., dokonany przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu, Dz. Kw. 4432/13, dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej została utworzona księga wieczysta o nr [...]. W dziale II księgi wpisano M. S.A. jako właściciela nieruchomości. Referendarz sądowy nie dokonał wówczas wpisu w dziale IV księgi hipoteki przymusowej łącznej. Następnie 17 marca 2014 r.

na skutek zmiany firmy właściciela w księdze jako właściciela nieruchomości ujawniono M. S.A. z siedzibą w Z..

II.20. 7 lipca między M. jako sprzedawcą oraz M. z siedzibą w R., Księstwo Lichtenstein (dalej: M.) jako kupującym, została zawarta umowa sprzedaży wierzytelności na kwotę 27 958 907,50 zł wraz z przynależnymi do niej prawami, w tym zabezpieczeniami w postaci hipoteki przymusowej łącznej na nieruchomości objętej księgą wieczystą [...] (macierzystej) oraz na wyodrębnionych z niej nieruchomościach lokalowych. W umowie wskazano szereg ksiąg wieczystych lokalowych.

II.21. 17 sierpnia 2015 r. spółka M. została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M. do księgi macierzystej i do szeregu ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych.

II.22. 19 kwietnia 2016 r. M. złożył wniosek o wpis hipoteki w dziale IV księgi wieczystej [...]. Wniosek uzasadniono wyodrębnieniem lokalu nr [...] z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej nr [...], która jest obciążona hipoteką. Wniosek ten skutkował wpisaniem 5 lipca 2016 r. hipoteki w powyższej księdze. Wpis ten nie został zaskarżony.

III.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

III.1. 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..

III.2. W postanowieniu z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone w tamtej sprawie postanowienie Sądu 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 [...] [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 [...] 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 współobciążonych, w tym księgi wieczystej [...].

III.3. Bezpośrednio przed posiedzeniem w niniejszej sprawie dokonano w Sądzie Najwyższym sprawdzenia treści księgi wieczystej [...]. Ustalono, że sporna hipoteka przymusowa łączna kaucyjna została wykreślona z działu IV wspomnianej księgi po wniesieniu skargi nadzwyczajnej w niniejszej sprawie. Wykreślenie hipoteki z działu IV wskazanej wyżej księgi wieczystej w toku postępowania ze skargi nadzwyczajnej spowodowało, że postępowanie przed Sądem Najwyższym w sprawie stało się zbędne. Cel postępowania skargowego został osiągnięty.

Powyższe sprawia, że należało zastosować art. 355 k.p.c., który stanowi, że sąd powinien umorzyć postępowanie, jeżeli wydanie orzeczenia stało się zbędne lub niedopuszczalne. Wskazany przepis art. 355 k.p.c., 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.

Wobec wykreślenia hipoteki w toku postępowania ze skargi nadzwyczajnej, w aktualnym stanie rzeczy brak jest merytorycznej podstawy do rozpoznawania przez Sąd Najwyższy wniesionej przez Prokuratora Generalnego skargi od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 5 lipca 2016 r., Dz. Kw. 3588/16.

III.4. 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.

at