

Sygn. akt II CSK 361/10

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku D. L., E. B.

i W. B. (Dz. Kw 4803/09)

przy uczestnictwie Syndyka Masy Upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej

"P." w upadłości z siedzibą w K. i wierzyciela hipotecznego

M. I. I. AG z siedzibą w S.

(księstwo Liechtenstein)

o wykreślenie wpisów dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa

do lokalu użytkowego i o ujawnienie przekształcenia powyższego prawa

w nieruchomości lokalową i dokonanie wpisów prawa własności

oraz z wniosku wierzyciela hipotecznego M. I.

I. AG z siedzibą w S. (Dz. Kw 5940/09)

z udziałem D. L., E. B. i W. B.

o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wierzyciela hipotecznego M.

I. I. AG z siedzibą w S.

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 18 lutego 2010 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 30 listopada 2009 r., i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Oświadczeniem z 30 czerwca 2009 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w celu zrealizowania roszczeń mających podstawę w art. 17¹⁴ w zw. z art. 54 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej - u.s.m.) ustanowiła w budynku przy ul. P. 18 w K. odrębną własność lokalu użytkowego nr 1007 o powierzchni 33,80 m², z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 2.538/1.000.000 części, a następnie przeniosła na rzecz D. L., E. B. i W. B. w udziałach po 1/3 części własność tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej.

W dziale III księgi wieczystej KW nr 12986 prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości gruntowej, z której wyodrębniono własność lokalu nr 301 w dacie zawarcia umowy z 5 sierpnia 2009 r. wpisana była upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” obejmująca likwidację jej majątku, zaś w dziale IV - hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł dla zabezpieczenia wierzytelności M. I. I. AG w S. (Liechtenstein), współobciążająca księgę wieczyste KW nr [...], KW nr [...].

Po rozpoznaniu zawartego w akcie notarialnym z 30 czerwca 2009 r. wniosku o wpis referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym 7 lipca 2009 r. wykreślił z księgi wieczystej KW nr 28267 wpisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niemieszkalnego nr 1007 oraz wpisał w dziale I-Sp tej księgi udział do 2.538/1.000.000 części we współwłasności części wspólnych budynku i działki gruntu nr 124/3, stanowiącej nieruchomość objętą księgą wieczystą KW nr 12986; wykreślił z działu II księgi wieczystej KW nr 28267 D. L., E. B. i W. B. jako uprawnionych do ograniczonego prawa rzeczowego i wpisał ich jako właścicieli wyodrębnionego lokalu w częściach ułamkowych po 1/3; w dziale II księgi wieczystej KW nr 12986 wpisał, że każdorazowy właściciel lokalu nr 1007 ma udział do 2.538/1.000.000 części nieruchomości wspólnej opisanej w dziale 1-0, KW nr 28267. Jednocześnie z wpisami w działach I i II księgi wieczystej KW nr 28267, dotyczącymi ujawnienia przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną

własność lokalu oraz ujawnienia właścicieli lokalu, referendarz nie wpisał hipoteki łącznej na rzecz M. I. I. AG w S., dotąd obciążającej nieruchomości gruntową z budynkiem objętą księgą wieczystą KW nr 12986.

Skargę na orzeczenie referendarza sądowego z 7 lipca 2009 r. wniósł M. I. I. AG w S. i żądał wpisania na swoją rzecz w dziale IV księgi wieczystej KW nr 26354 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł, twierdząc, że wpis ten powinien nastąpić z mocy prawa razem z pozostałymi wpisami dokonanymi w księdze dla odrębnej własności lokalu. Sąd Rejonowy skargę wierzyciela hipotecznego potraktował jako wniosek o wpis hipoteki, a następnie postanowieniem z 30 listopada 2009 r. - oddalił. Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i wskazał, że właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką - Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. od 14 listopada 2008 r. pozostaje w upadłości likwidacyjnej. Wyznaczony syndyk ma obowiązek zawierania umów, o których mowa w art. 11¹, 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48 u.s.m., a cel upadłości obejmującej likwidację majątku Spółdzielni realizowany jest przez spieniężenie masy upadłości. Postępowanie upadłościowe pełni analogiczną rolę do postępowania egzekucyjnego i uzasadnienie jest, aby nabycie rzeczy w toku upadłości traktowane było podobnie jak nabycie rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym. Zgodnie z art. 336 ustawy z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz 1361 ze zm.; dalej - pr. upadł. i napr.), sumy uzyskane ze zbycia rzeczy i praw obciążonych m.in. hipoteką przeznacza się na zaspokojenie wierzycieli, których wierzytelności były zabezpieczone na przedmiocie obciążenia. Kwoty pozostałe po zaspokojeniu tych wierzycieli wchodzi do funduszy masy upadłości. Sumy uzyskane przez syndyka SM „P.” w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem jego własności w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinny być przeznaczone na zaspokojenie wierzyciela hipotecznego, którym jest MI AG w S. Z planu podziału zatwierdzonego postanowieniem sędziego - komisarza wynika, że w taki sposób Syndyk zadysponował środkami uzyskanymi w wyniku zawarcia umowy z 5 sierpnia 2009 r. Umowa ta nie była wprawdzie umową sprzedaży lokalu, ale skoro wierzyciel hipoteczny uzyskał możliwość zaspokojenia się ze zbytego udziału w nieruchomości, które to zbycie nastąpiło w toku postępowania upadłościowego

likwidacyjnego, to do umowy zastosowanie ma przepis art. 313 pr. upadł. i napr. w brzmieniu obowiązującym do 2 maja 2009 r. (w zw. z art. 5 ustawy z 6 marca 2009 r. o zmianie ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz. U. Nr 60, poz. 535). Stosownie do art. 313 ust. 1 pr. upadł. i napr. sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży licytacyjnej, a szczegółowo określa je ust. 2-4 tego przepisu. Sprzedaż taka powoduje wygaśnięcie wszelkich praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie przewidzianym dla zgłoszenia wierzytelności (art. 313 ust. 2 pr. upadł. i napr.). Osoby, których prawa rzeczowe albo prawa i roszczenia osobiste wskutek sprzedaży nieruchomości wygasły, nabywają w zamian prawo do zaspokojenia się z sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego (art. 345 ust. 1 pr. upadł. i napr.). Na mocy art. 313 ust. 2 pr. upadł. i napr. hipoteka obciążająca część nieruchomości stanowiącą wyodrębniony lokal nr 301 oraz związany z nim udział 3.457/1.000.000 we własności części wspólnej budynku i gruntu wygasła w związku z wyodrębnieniem lokalu i jego przeniesieniem na Z. B. Nie mogła być zatem ujawniona w księdze prowadzonej dla odrębnej własności lokalu.

Postanowienie z 30 listopada 2009 r. zaskarżył apelacją M. I. I. AG w S. Apelacja ta została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego z 18 lutego 2010 r., który na podstawie kolejno dokonywanych wpisów w księdze wieczystej KW nr 12986 ustalił, że objętą tą księgą niezabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę nr 124/3 o obszarze 0,5157 ha, położoną w K. przy ul. P., umową z 30 stycznia 1997 r. kupiła Przedsiębiorstwo Budowlane i Drogowe „A.” SA w S., a następnie - umową z 23 października 1997 r. - przeniosła jej własność na Spółdzielnię Mieszkaniową „A.” w S. W umowie z 23 października 1997 r. o warunkach przydziału lokali PBiD „A.” SA w S. oświadczyła, że nieruchomość objętą księgą wieczystą KW nr 12986 wnosi do SM „A.” tytułem wkładu budowlanego na budowę lokali przy ul. P. w K. o powierzchni 333 m. Obie strony ustaliły wartość tego wkładu na 1.300.000 zł.

PBiD „A.” SA w S. 5 stycznia 2000 r. zawarła z K. Bank SA umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 16.519.065,76 marek niemieckich na okres od 5 stycznia 2000 r. do 30 października 2015 r. Środki z kredytu miały być wykorzystane

wyłącznie na wniesienie wkładu budowlanego do Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” w S. w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni 7.808,3 m² w budynku spółdzielni przy ul. P. 16 i 18 w K. z przeznaczeniem na działalność hotelową. Zabezpieczeniem spłaty kredytu była m.in. hipoteka umowna na rzecz Banku w wysokości 15.009.406,69 DEM. Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” w S. 5 stycznia 2000 r. poręczyła za zobowiązanie kredytobiorcy do kwoty 16.519.065,76 DEM, a 7 stycznia 2000 r. złożyła oświadczenie o ustanowieniu na rzecz K. Banku SA na nieruchomości objętej KW nr 12986 hipoteki zwykłej w kwocie 15.009.406,69 marek niemieckich, stanowiącej równowartość 32.807.561,14 zł. Hipoteka została wpisana do księgi 20 stycznia 2000 r. Nieruchomość gruntowa, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr 12986 została zabudowana budynkiem przy ul. P. 18 w K.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „A.” w S. zmieniła nazwę i siedzibę na: Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. i złożyła wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej KW nr 12986 hipoteki zwykłej w kwocie 15.009.406,69 marek niemieckich na rzecz K. Banku SA, powołując się na przepis art. 44 ust. 1 u.s.m. Ostatecznie 19 grudnia 2002 r. Sąd Rejonowy wykreślił hipotekę zwykłą w kwocie 15.009.406,69 marek niemieckich, a to postanowienie zostało zaskarżone apelacją K. Banku SA i A. O., która podała, że umową z 31 stycznia 2002 r. nabyła od Banku wierzytelność w kwocie 15.009.406,69 marek niemieckich.

K. Bank SA 16 lipca 2002 r. wniósł o wpisanie do księgi wieczystej KW nr 12986 na jego rzecz hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 40.000.000 zł, na podstawie nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy 14 listopada 2001 r., VIII GNc 1297/01 i zasądzającego od Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” w S., jako poręczyciela za dług PBiD „A.” w S. na rzecz K. Banku SA ogółem 27.989.907,50 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 25.746.004,27 zł od 28 sierpnia 2001 r. oraz koszty procesu w kwocie 31.000 zł. Referendarz sądowy 11 września 2002 r. dokonał wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 40 mln zł na rzecz K. Banku SA. Na skutek skargi SM „P.” w K. na czynność referendarza Sąd Rejonowy postanowieniem z 14 listopada 2002 r. uchylił w części jego wpis i wpisał w miejsce kwoty 40 mln zł kwotę 27.958.907,30

zł, zaś w pozostałym zakresie wniosek oddalił. Postanowienie zostało zaskarżone apelacją SM „P.” w K.

Postanowieniem z 8 kwietnia 2003 r. Sąd Okręgowy oddalił apelacje K. Banku SA i A. O. od wykreślenia hipoteki zwykłej w kwocie 15.009.406,69 marek niemieckich dokonanej 19 grudnia 2002 r. oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. od postanowienia z 14 listopada 2002 r. o wykreśleniu hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 27.989.907,50 zł. Kasacja A. O. od tego postanowienia została prawomocnie odrzucona. Kasacje K. Banku SA i SM „P.” Sąd Najwyższy oddalił postanowieniem z 14 lipca 2004 r., IV CK 568/03.

W związku z umowami o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie własności lokali referendarz sądowy 30 lipca 2003 r. wpisał w księdze wieczystej KW nr 12986 hipotekę przymusową kaucyjną łączną – po sprostowaniu - do kwoty 27.958.907,50 zł na rzecz K. Banku SA, współobciążającą nieruchomości objęte KW nr [...].

Postanowieniem z 14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy ogłosił upadłość SM „P.” w K., co zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej KW nr 12986. Orzeczenie o upadłości z możliwością zawarcia układu zostało zmienione postanowieniem z 6 lutego 2009 r. na upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego.

M. I. I. AG w S. 19 marca 2009 r. wniósł o ujawnienie zmiany wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową kaucyjną łączną do kwoty 27.958.907,50 zł. Do wniosku dołączył oświadczenie K. Banku SA w W. z 9 marca 2009 r. stwierdzające, że na skutek wykonania wszystkich warunków zawieszających weszła w życie „Umowa ugody” z 16 grudnia 2008 r., na mocy której K. Bank SA przeniósł na wnioskodawcę przysługującą mu wierzytelność w stosunku do SM „P.” w K., stwierdzoną nakazem zapłaty z 14 listopada 2001 r., VIII GNc 1297/01 oraz wyrokami Sądu Okręgowego z 3 lipca 2007 r., VIII GC 414/02 i Sądu Apelacyjnego z 30 października 2008 r., I ACa 225/08. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym postanowieniem 2 kwietnia 2009 r. oddalił wniosek o ujawnienie zmiany wierzyciela hipotecznego, a ten 22 kwietnia 2009 r. wniósł ponownie wniosek i dołączył do niego m.in. „Umowę ugody” z 16 grudnia 2008 r.

Sąd Rejonowy 5 maja 2009 r. wykreślił K. Bank SA i wpisał M. I. I. AG w S. jako wierzyciela w odniesieniu do hipoteki na kwotę 27.958.907,50 zł.

Księga wieczysta KW nr 28267, obecnie prowadzona dla odrębnej własności lokalu użytkowego nr 1007 w budynku przy ul. P. nr 18 w K. pierwotnie założona została dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 1007 w tym budynku w zasobach SM „A.”. Prawo to przysługiwało PBiD „A.” w S., a umową z 10 maja 2001 r. zostało sprzedane C. i B. S. Umową z 8 listopada 2001 r. C. i B. S. przenieśli prawo do wymienionego lokalu na rzecz „S.” Spółki z o.o. w M., której upadłość ogłoszono w 2004 r. Syndyk upadłej Spółki umową sprzedaży z 7 października 2005 r. przeniósł prawo do tego lokalu na K. K., który 11 maja 2007 r. sprzedał je D. L., E. B. i W. B. w częściach ułamkowych po 1/3 części. Wpis na rzecz nabywców nastąpił 17 maja 2007 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że 31 lipca 2007 r. weszła w życie nowela do ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 125, poz. 873), która wprowadziła do art. 44 tej ustawy w miejsce ust. 1, który utracił moc, przepis ust. 1¹. Przepis ten stanowi wyjątek od art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w odniesieniu do hipoteki obciążającej dzieloną nieruchomość i zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczone na potrzeby tej nieruchomości. W przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia, obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy, hipoteka łączna nie powstaje. Kredyt udzielony PB i D „A.” SA w S. w styczniu 2000 r. został przeznaczony na budowę budynku przy ul. P. 18 w K. na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” w S., jako inwestora. Przepis art. 44 ust. 1¹ zd. 1 u.s.m. nie dotyczy wyłącznie hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony tylko spółdzielni i może dotyczyć także kredytu pobranego przez osobę trzecią, jeśli został on przeznaczony na potrzeby nieruchomości spółdzielczej. W tej sytuacji hipoteka zwykła istniejąca na nieruchomości SM „A.” od 10 stycznia 2000 r. po wyodrębnieniu choćby jednego lokalu na rzecz innej osoby niż spółdzielnia nie obejmowała jako hipoteka łączna wyodrębnionego lokalu.

Hipoteka zwykła w kwocie 15.009.406,69 DEM istniała od 10 stycznia 2000 r. do 8 kwietnia 2003 r. Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty ostatecznie 27.958.907,50 zł, istnieje od 16 lipca 2002 r. Zatem obie te hipoteki istniały jednocześnie w okresie od 16 lipca 2002 r. do 8 kwietnia 2003 r., dla zabezpieczenia tej samej wierzytelności, choć stwierdzonej w postępowaniu wieczystoksięgowym różnymi dokumentami. Wniosek o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej K. Bank SA złożył wtedy, gdy dowiedział się o wniosku SM „P.” o wykreślenie hipoteki zwykłej na podstawie art. 44 ust. 1 u.s.m. Celem K.Banku SA w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis hipoteki było zatem obejście art. 44 ust. 1 u.s.m. Gdyby chodziło o czynność prawną, to jej dokonanie w celu obejścia ustawy skutkowałaby jej nieważnością (art. 58 § 1 k.c.).

Artykuł 44 ust. 1¹ u.s.m. rozróżnia przy tym dwie sytuacje. Zdanie 1 dotyczy ustanowienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości spółdzielczej na rzecz osoby innej niż spółdzielnia, ale niekoniecznie na rzecz członka spółdzielni, przy czym w dniu wejścia w życie ustawy (tj. 24 kwietnia 2001 r.) nieruchomość ma być obciążona hipoteką zabezpieczającą kredyt przeznaczony na potrzeby tej nieruchomości. Zdanie 2 powołanego przepisu dotyczy nie wszystkich osób, na rzecz których ustanowiono odrębną własność lokali, ale tylko członków spółdzielni; w ich przypadku nabycie lokalu następuje bez obciążeń hipotecznych i to nie tylko istniejących w dniu wejścia w życie ustawy i zabezpieczających kredyt na potrzeby nieruchomości spółdzielczej, lecz także obciążeń powstałych później i nie tylko związanych z kredytem na potrzeby nieruchomości spółdzielczej. Zdaniem Sadu Okręgowego zasadniczym celem regulacji zawartej w art. 41 ust. 1¹ zd. 2 u.s.m. było zapobieżenie powstaniu hipoteki łącznej na nieruchomości lokalowej członka spółdzielni bez względu na rodzaj wierzytelności podlegającej dotychczasowemu zabezpieczeniu. Chodziło więc o zapobieżenie możliwości egzekucji całego długu zabezpieczonego hipoteką (istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy lub powstałą po tym dniu) od każdego z właścicieli lokali będących członkami spółdzielni, niezależnie od tego, czy przed nabyciem własności lokalu spoczywał na członku spółdzielni obowiązek spłaty całości lub części długu zabezpieczonego tą hipoteką, czy też dotąd nie spoczywał na nim taki obowiązek.

Sąd Okręgowy stwierdzi, że jeśli nie byłby słuszny pogląd Sądu Rejonowego co do podstawy zwolnienia lokalu wyodrębnionego na rzecz członka spółdzielni od obciążeń hipotecznych na podstawie art. 313 pr. upadł. i napr., to takie zwolnienie i tak nastąpiłoby z mocy art. 44 ust. 1¹ zd. 2 u.s.m. i z tych przyczyn apelację oddalił.

Postanowienie Sądu Okręgowego z 18 lutego 2010 r. zaskarżył M. I. I. AG w S. skargą kasacyjną skierowaną przeciwko całemu rozstrzygnięciu odnoszącemu się do żądania wpisania hipoteki przymusowej kaucyjnej w dziale IV wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, jako hipoteki łącznej. Skarżący zarzucił, że postanowienie z 18 lutego 2010 r. wydane zostało z naruszeniem prawa materialnego (398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności: art. 76 ust. 1 u.k.w.h.; art. 313 ust. 1 i ust. 2; art. 345; art. 346 i art. 348 pr. upadł. i napr. oraz art. 17¹⁴; art. 44 ust. 1¹ u.s.m. w związku z przyjęciem, że hipoteka obciążająca nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej wygasa, a także nie powstaje jako hipoteka łączna w stosunku do nieruchomości lokalowej wyodrębnionej wskutek zawarcia przez syndyka w postępowaniu upadłościowym umowy przeniesienia własności lokalu na osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Z powołaniem się na powyższe zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania względnie o uchylenie w całości postanowień Sądów obu instancji i nakazanie wpisania w dziale IV księgi wieczystej założonej dla odrębnej własności lokalu hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz skarżącego, przy zasądzeniu na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W skardze kasacyjnej skarżący zgłosił wyłącznie zarzuty naruszenia prawa materialnego, ale ocena ich zasadności musi być odniesiona do tego zespołu okoliczności faktycznych, które w niniejszej sprawie mogą być uznane za podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Zastrzeżenie powyższe jest konieczne

w świetle rozbudowanych ustaleń faktycznych Sądów obu instancji, do których odwoływał się Sąd Okręgowy w ramach oceny prawnej sprawy, nie bacząc na jej charakter. Tymczasem sprawa dotyczyła ujawnienia w księdze wieczystej oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na osobę, której przysługiwało do niego prawo spółdzielcze własnościowe. Granice rozpoznania sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznacza treść art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Spośród informacji o kolejnych czynnościach prawnych dotyczących nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 12986, powstaniu spółdzielczych własnościowych praw do lokali we wzniesionym na niej budynku przy ul. P. nr 18 w K. oraz przenoszeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 1007 w tym budynku, objętego księgą wieczystą KW nr 28267, zreferowanych przez Sąd Rejonowy oraz istotnie uzupełnionych przez Sąd Okręgowy, w niniejszej sprawie znaczenie mają jedynie dane na temat stanu wpisów w księdze wieczystej KW nr 12986 prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniono lokal nr 301 oraz w księdze wieczystej KW nr 28267, założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 301, w dacie wpływu wniosku z 30 czerwca 2009 r. i w dacie jego rozpoznania. W dziale II księgi wieczystej KW nr 12986 prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości gruntowej, z której wyodrębniono własność lokalu nr 1007 wpisana była wówczas Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K., w dziale III tej księgi ujawniona była upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” obejmująca likwidację jej majątku, zaś w dziale IV - hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 27.958.907,50 zł dla zabezpieczenia wierzytelności M. I. I. AG w S. (Liechtenstein), współobciążająca księgi wieczyste KW nr 30378, KW nr 30515, KW nr 30639 i KW nr 30640, i zabezpieczająca wierzytelność skarżącego stwierdzoną nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy 14 listopada 2001 r., VIII GNc 1297/01. Równocześnie sąd wieczystoksięgowy prowadził księgę wieczystą dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 1007, w zasobach Spółdzielni

Mieszkaniowej „P.”, w której ujawniono, że prawo przysługuje D. L., E. B. i W. B.

Pozostałe przytoczone przez Sąd Okręgowy okoliczności faktyczne nie mogą mieć znaczenia w niniejszej sprawie. Poza tym, stan kolejno dokonywanych wpisów w księgach wieczystych oraz akta ksiąg wieczystych nie mogły być podstawą dla stwierdzenia niektórych faktów przytoczonych przez Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego postanowienia. W taki sposób ocenić trzeba stwierdzenie Sądu Okręgowego w ramach oceny prawnej sprawy, że „kredyt udzielony Przedsiębiorstwu BiD „A.” SA w S. w styczniu 2000 r. został przeznaczony na budowę budynku przy ul. P. nr 18 w K. na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” w S., która była investorem”. Stwierdzenie to nie ma charakteru oceny prawnej sprawy, a ewidentnie odnosi się do faktów, tyle że nie zostało poparte jakimkolwiek odniesieniem do materiału dowodowego, z którego zostało wyprowadzone, pomijając nawet, że powinien to być materiał dowodowy możliwy do wykorzystania w postępowaniu wieczystoksięgowym, a nie jakikolwiek inny materiał dowodowy.

2. Zgodnie z art. 84 u.k.w.h., hipoteka obejmuje nieruchomości wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako na całości aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza. Powyższe oznacza, że hipoteka obciąża nieruchomości w takim kształcie prawnym, jaki miała ona w chwili powstania zabezpieczenia hipotecznego. Późniejsze zmiany dotyczące nieruchomości, np. polegające na jej podziale pozostają bez wpływu na sytuację prawną wierzyciela hipotecznego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 20 marca 2003 r., III CZP 1/03, OSNC 2004, nr 1, poz. 3). Jedną z bezpośrednich konsekwencji zasady stabilizacji przedmiotu obciążenia hipotecznego jest rozwiązanie przyjęte w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym, w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką obciąża się nią wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). W konsekwencji, wierzyciel może - według swego uznania - żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Konstrukcja hipoteki łącznej stanowi wyjątek od wyrażonej w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. zasady, że przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego może być tylko jedna nieruchomość. W zgodzie z poglądem przyjętym w orzecznictwie Sądu

Najwyższego, powstanie hipoteki łącznej nie stanowi zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz jej przekształcenie, dyktowane interesem wierzyciela, a polegające na prawnym przystosowaniu stworzonego zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3).

Ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Skutkiem takiego podziału i ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości stanowiącej dotąd własność spółdzielni oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby, co do zasady, powoduje powstanie hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.), chyba że ten skutek w konkretnym przypadku zostanie wyłączony działaniem przepisów szczególnych.

Sąd Okręgowy uznał, że taki szczególny charakter należy przypisać unormowaniu przewidzianemu w art. 44 ust. 1¹ u.s.m. Przepis ten został wprowadzony do systemu prawnego ustawą z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2007, Nr 125, poz. 873), z mocą obowiązującą od 31 lipca 2007 r., po tym, jak Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z 21 grudnia 2005 r., wydanym w sprawie SK 10/05 (OTK-A 2005, nr 11, poz. 139), uznał art. 44 ust. 1 u.s.m. za niezgodny z Konstytucją i określił, że przepis ten straci moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006 r.

Artykuł 44 u.s.m. stanowi, że w przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia, obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy, zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczone na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje. Jeżeli członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach ustawy, to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez obciążeń hipotecznych,

z zastrzeżeniem art. 45 ust. 1 (ust. 1¹). Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1¹, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie obciąży hipoteką nieruchomości, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomości, o której mowa w art. 40 (ust. 2¹).

Ze zdania 1 ust. 1¹ art. 44 u.s.m. w sposób niewątpliwy wynika, że zasada ustalona tym przepisem znajduje zastosowanie do hipoteki istniejącej w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem 24 kwietnia 2001 r. Nadto jeszcze, dla jego zastosowania konieczne jest ustalenie, że istniejąca w tej dacie hipoteka zabezpieczała kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby obciążonej nią nieruchomości. Gdy chodzi o hipotekę przymusową kaucyjną ujawnioną w dziale IV księgi wieczystej KW nr 12986, to sam Sąd Okręgowy wskazał, że wpis tej hipoteki nastąpił 11 września 2002 r., w uwzględnieniu wniosku zgłoszonego 16 lipca 2002 r. Wpis został zaskarżony apelacją Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”, a po jej oddaleniu - skargą kasacyjną, która została rozpoznana przez Sąd Najwyższy 14 lipca 2004 r., IV CK 568/03, (OSN C 2005, nr 7-8, poz. 134) wraz ze skargą kasacyjną K. Banku SA od postanowienia oddalającego jego apelację od wykreślenia hipoteki zwykłej obciążającej nieruchomości objętą KW nr 12986. Oddalając obie skargi kasacyjne, na temat wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej Sąd Najwyższy wypowiedział się w ten sposób, że miarodajną chwilę dla oceny przez sąd wieczystoksięgowy dopuszczalności wpisu wyznacza art. 316 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., który znajduje zastosowanie także w postępowaniu o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej do księgi wieczystej (art. 626¹ § 3 k.p.c.). Przedmiot hipoteki przymusowej kaucyjnej istniał w chwili rozpoznania przez sąd wieczystoksięgowy wniosku o jej wpisanie. Przed tą datą nie nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości, którym pozostawała skarżąca Spółdzielnia. Trwające przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokali nie stanowiły podstawy do oddalenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej, który wpłynął przed dokonaniem tych zmian. Artykuł 44 ust. 1 u.s.m. miał zastosowanie do hipotek istniejących 23 kwietnia

2001 r., a wpisanie hipoteki przymusowej kaucyjnej nastąpiło 11 września 2002 r. na podstawie prawidłowo złożonych dokumentów i bez naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Skoro prawidłowość wpisania do księgi wieczystej KW nr 12986 hipoteki przymusowej kaucyjnej dla zabezpieczenia wierzytelności K. Banku SA przysługującej mu w stosunku do właściciela nieruchomości objętej tą księgą i stwierdzonej nakazem zapłaty Sądu Okręgowego z 14 listopada 2001 r., VIII GNC 1297/01, została zweryfikowana przez Sąd Najwyższy i Sąd ten nie znalazł podstaw do zakwestionowania tego wpisu, to aktualnie Sąd Okręgowy nie może oceniać prawidłowości jego dokonania. Trudno zgodzić się z uwagami Sądu Okręgowego, w których wierzycielowi dążącemu do zabezpieczenia przysługującej mu wierzytelności stawia zarzut, iż jego działanie zmierzało do obejścia prawa, w warunkach gdy wierzyciel ten po uzyskaniu orzeczenia stanowiącego właściwą podstawę wpisu do księgi wieczystej oznaczył nieruchomość dłużnika, na której zamierza zabezpieczyć wierzytelność i spełnił wszystkie warunki pozwalające mu na uzyskanie zabezpieczenia. Skoro wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej nastąpił, to działanie wierzyciela miało zarówno podstawę faktyczną, jak i prawną. Żaden obowiązujący przepis nie zakazał wierzycielowi spółdzielni zabezpieczenia jego wierzytelności na majątku dłużnika - spółdzielni, w tym na jej nieruchomościach, obojętnie przy tym, o jaką wierzytelność by nie chodziło i o jaką nieruchomość. Artykuł 44 ust. 1 u.s.m., a następnie art. 44 ust. 1¹ zdanie pierwsze u.s.m. odnoszą się do zabezpieczeń hipotecznych obciążających nieruchomości spółdzielni w konkretnej dacie, to jest 23 kwietnia 2001 r. Kryterium stosowania tych przepisów nie jest natomiast data powstania wierzytelności zabezpieczanej hipoteką.

Niezależnie od powyższego wskazać trzeba, że w art. 44 ust. 1¹ u.s.m. ustawodawca ograniczył stosowanie zasady przewidzianej tym przepisem do hipoteki, która zabezpiecza kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, na której istnieje obciążenie. Dokonywane w postępowaniu wieczystoksięgowym ustalenia, na potrzeby jakiej nieruchomości przeznaczone zostały środki finansowe z kredytu zabezpieczonego hipoteką obciążającą konkretną nieruchomość spółdzielni musiałyby mieć podstawę w dokumentach przedstawionych przy wniosku o wpisanie oświadczenia

o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i o jego przeniesieniu na inną osobę niż spółdzielnia. W świetle wcześniejszej wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego na temat niekonstytucyjności art. 44 ust. 1 u.s.m. nie sposób jest przyjąć, by dostateczną podstawą dla ustalenia okoliczności, o jakiej tu mowa mogło być samo tylko oświadczenie spółdzielni, jako dłużnika wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, bo interwencja ustawodawcy po utracie mocy obowiązującej art. 44 ust. 1 u.s.m. miała zmierzać do zagwarantowania choćby minimalnej ochrony interesów wierzyciela hipotecznego. Jak już wspomniano, w ramach oceny prawnej sprawy Sąd Okręgowy stwierdził wprawdzie, że hipoteka przymusowa kaucyjna wpisana została do księgi wieczystej KW nr 12986 dla zabezpieczenia wierzytelności z kredytu, z którego środki przeznaczone na potrzeby obciążonej nieruchomości, ale podstaw dla dokonania tego ustalenia nie przytoczył, a do wniosku o wpis nie zostały dołączone dokumenty, które by mogły uzasadniać takie stwierdzenie.

Przesłanką stosowania zdania drugiego art. 44 ust. 1¹ u.s.m., do którego także odwołał się Sąd Okręgowy dla uzasadnienia stanowiska o braku podstaw do wpisania hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej na nieruchomości lokalowej powstałej z podziału obciążonej hipoteką nieruchomości gruntowej należącej do spółdzielni, jest ustalenie, że prawo odrębnej własności lokalu zostaje przeniesione na osobę, będącą w dacie tej czynności członkiem spółdzielni. Sąd Okręgowy przytoczył brzmienie art. 44 ust. 1¹ zdanie drugie u.s.m. i wykładając ten przepis stwierdził, że ma on samodzielną treść normatywną, nie powiązaną z treścią zdania pierwszego w art. 44 ust. 1¹ u.s.m. i szerszy zakres zastosowania niż zdanie pierwsze art. 44 ust. 1¹ u.s.m. W ocenie Sądu Okręgowego, że zdania drugiego art. 44 ust. 1¹ u.s.m. wynika, że jeżeli spółdzielnia przenosi ustanowioną odrębną własność lokalu na swojego członka, to tenże członek spółdzielni nabywa to prawo bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych i to zarówno takich, które powstały przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i w dowolnym późniejszym momencie, a przy tym obojętne dla zabezpieczenia jakiej wierzytelności.

Podstawową okolicznością, która uniemożliwia zastosowanie powołanego przez Sąd Okręgowy przepisu w rozpoznawanej sprawie było niedołączenie do wniosku o wpis dokumentu stwierdzającego przesłankę, do której odwołuje się Sąd

Okręgowy, a mianowicie zaświadczenia, że nabywca ograniczonego prawa rzeczowego był członkiem Spółdzielni w dacie ustanowienia i przeniesienia na jego rzecz własności lokalu. Takiego dokumentu w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla odrębnej własności lokalu brak.

Niezależnie od powyższego trzeba zwrócić uwagę i na tę okoliczność, że wykładnia art. 44 ust. 1¹ zdanie drugie u.s.m. musi uwzględniać wyniki kontroli konstytucyjności art. 44 ust. 1 u.s.m. W motywach wyroku z 21 grudnia 2005 r., SK 10/05 (OTK-A 2005, nr 11, poz. 139), Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił, że art. 44 ust. 1 u.s.m. jest niezgodny z Konstytucją z uwagi na naruszenie interesów wierzycieli spółdzielni, których wierzytelności były zabezpieczone na jej nieruchomościach w dacie wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Trybunał podkreślił, że zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej, a według art. 32 ust. 1 Konstytucji - wszyscy są wobec prawa równi i mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Przepis normujący wygaśnięcie hipoteki wskutek zaistnienia określonych okoliczności, niezależnych od woli i zachowania się wierzyciela hipotecznego, przy dalszym istnieniu wymagalnej wierzytelności, którą ta hipoteka zabezpieczała, nie musiał być *per se* uznany za sprzeczny z konstytucyjnymi standardami ochrony własności i innych praw majątkowych, o ile ustawodawca wprowadziłby inne i co najmniej równoważne środki ochrony interesów tegoż wierzyciela. Analiza zaskarżonych przepisów wskazywała jednak na asymetrię pomiędzy treścią art. 44 ust. 1 i 2 u.s.m. i to skutkowało stwierdzenie ich niekonstytucyjności. Przyjęcie rozwiązania, według którego hipoteki ustanowione na nieruchomościach spółdzielczych wygasają z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu - zważywszy, że wpis do księgi wieczystej wywiera skutki *ex tunc* od chwili złożenia stosownego wniosku - stawia wierzyciela w sytuacji bez wyjścia, a wierzytelności zabezpieczone na nieruchomościach spółdzielczych hipotekami ustanowionymi przed 24 kwietnia 2001 r. nie muszą być wierzytelnościami z umów kredytowych związanych z finansowaniem budowy danego budynku czy lokalu. Spółdzielnie mogły zabezpieczać na składnikach swojego majątku również wierzytelności przysługujące wobec innych podmiotów, jak też nabywać już

obciążone nieruchomości. Trybunał odroczył wejście w życie swojego orzeczenia ze wskazaniem, że jego natychmiastowe wejście w życie spowodowałoby powstanie stanu, w którym konieczny byłby powrót do zasad ogólnych – to jest przewidzianej w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteki łącznej, z możliwością jedynie jej podziału pomiędzy wyodrębnione nieruchomości. Sytuacja taka zabezpieczałaby w pełni interesy wierzycieli hipotecznych, których hipoteki zostały wykreślone na podstawie art. 44 ust. 1 u.s.m., jednakże pozostawałaby w sprzeczności z *ratio* przepisów normujących zasady przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawo własności oraz skutki tej operacji w sferze obciążeń przypadających na poszczególne lokale. Naruszałaby także prawa do lokali, nabyte w stanie wolnym od obciążeń, przez osoby działające w zaufaniu do stanowionego prawa, co mogłoby prowadzić do ukształtowania się sprzecznego z Konstytucją statusu prawnego właścicieli odrębnych lokali. Rzeczą ustawodawcy było stworzenie takich rozwiązań, które wyważyłyby interesy wierzycieli spółdzielni i osób zajmujących lokale w zasobach spółdzielni, nabywających od niej wyodrębnione lokale na własność.

Wykładania zdania drugiego art. 44 ust. 1¹ u.s.m. w oderwaniu od zdania pierwszego tego przepisu stawia wszystkich wierzycieli spółdzielni, niezależnie od charakteru ich wierzytelności i daty, w której uzyskali zabezpieczenia na nieruchomości spółdzielni w takiej sytuacji, że tracą zabezpieczenia z chwilą ustanowienia i przeniesienia na członka spółdzielni odrębnej własności lokali, a równocześnie nie sposób wskazać na mechanizm kompensowania tej utraty zabezpieczenia. Problem ten jawi się jako szczególnie doniosły w takich sytuacjach, gdy – jak w okolicznościach niniejszej sprawy – ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego przeniesienie następuje nie na osobę, której w dacie wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ale na osobę, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu później i ze świadomością obciążeń, jakie istniały na nieruchomości, na której prawo to było ustanowione. Ograniczenie zakresu podmiotowego stosowania art. 44 ust. 1¹ zdanie drugie u.s.m. wyłącznie do członków spółdzielni nabywających od niej wyodrębniony lokal po spłaceniu wszystkich zobowiązań związanych z jego wybudowaniem i eksploatacją prowadzi

do trudnego do uzasadnienia rozdziwisku pomiędzy sytuacją, w jakiej po ustanowieniu odrębnych własności lokali w budynku na konkretnej nieruchomości znajdują się osoby nie będące członkami spółdzielni oraz osoby będące członkami spółdzielni, na rzecz których przeniesiono prawa do lokali. Osoby będące członkami spółdzielni nabywałyby lokale bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych ciężących na nieruchomości, z której wyodrębniony został lokal, niezależnie od charakteru wierzytelności i daty powstania zabezpieczenia, natomiast osoby nie będące członkami spółdzielni nabywałyby takie lokale wraz z obciążeniem hipotekami, które po podziale nieruchomości jako hipoteki łączne obciążałyby ich lokale.

3. O wyniku postępowania w sprawie przed Sądem Rejonowym zdecydowało przyjęcie, że szczególnym przepisem w stosunku do art. 76 u.k.w.h. jest art. 313 ust. 1 pr. upadł. i napr., a jego zastosowanie w sprawie uzasadnia wnioski, że ustanowienie przez Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. w toku upadłości likwidacyjnej tej Spółdzielni odrębnej własność lokalu w budynku na nieruchomości w jej zasobach obciążonej hipoteką i przeniesienie własności tego lokalu na inną osobę nie wiąże się powstaniem hipoteki przymusowej łącznej, która by obciążyla własność lokalu. Pogląd ten został zaakceptowany przez Sąd Okręgowy, który przyjął, że jeśli odrzuci się stanowisko, według którego art. 44 ust. 1¹ u.s.m. stanowi dostateczną podstawę do przyjęcia, że hipoteka przymusowa kaucyjna wpisana w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej nie podlega wpisaniu w księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnianych w postępowaniu upadłościowym nieruchomości lokalowych, to za taką podstawę należy uznać art. 313 ust. 1 i 2, art. 345, art. 346 i art. 348 pr. upadł. i napr.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu przez Syndyka w toku upadłości likwidacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” nastąpiło w celu zrealizowania przewidzianego w art. 17¹⁴ u.s.m. roszczenia osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do czego w postępowaniu upadłościowym upoważnia art. 54¹ u.s.m. w zw. z art. 86 pr. upadł. i napr. Artykuł 17¹⁴ u.s.m. jest podstawą roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu będącego przedmiotem prawa spółdzielczego własnościowego po dokonaniu przez nabywcę

spląty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spląty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. Roszczenie przewidziane tym przepisem zmierza do przekształcenia ograniczonego prawa rzeczowego, które dotychczas przysługiwało określonej osobie do konkretnego lokalu w zasobach spółdzielni i obciążało nieruchomości spółdzielni w prawo własności tego lokalu. Zrealizowanie roszczenia nie powoduje przejścia konkretnego typu prawa do lokalu na inny podmiot w zamian za zapłatę jego równowartości, czy nawet bez takiej zapłaty, natomiast powoduje wygaśnięcie tego prawa, które pierwotnie obciążało nieruchomości spółdzielni i powstanie w to miejsce przedmiotu dla prawa o intensywniejszej treści, a następnie jego przeniesienie na podmiot, któremu przysługiwało prawo wygaśnięcie. Roszczenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokalu o ustanowienie i przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności tych lokali mają podstawę samodzielną i odrębną od przepisów o postępowaniu upadłościowym, a zawartą w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Syndyk masy upadłości obowiązany jest realizować w toku postępowania upadłościowego roszczenia o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali na osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do tych lokali na podstawie art. 86 pr. upadł. i napr. nie w celu zaspokojenia wierzycieli wierzytelności pieniężnych, ale w celu zrealizowania roszczeń o wykonanie przez upadłego jego zobowiązań niepieniężnych. Unormowania, o których tu mowa można uznać za wyjątkowe w stosunku do art. 91 ust. 2 pr. upadł. i napr., gdy chodzi o roszczenia o ustanowienie i przeniesienie praw własności lokali w zasobach spółdzielni powstałe przed datą ogłoszenia jej upadłości likwidacyjnej. Podstawowym celem tych unormowań nie jest zatem stworzenie warunków dla pozyskania środków z majątku upadłego na zaspokojenie wierzycieli upadłego, którym przysługują wierzytelności pieniężne.

Artykuł 313 ust. 1 i 2 pr. upadł. i napr. w brzmieniu obowiązującym w dacie rozpatrywania zgłoszonego w niniejszej sprawie wniosku o wpis stanowił, że sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub

nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Wbrew stanowisku Sądów obu instancji, ustanowienie przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu w jej zasobach, a następnie jego przeniesienie na rzecz osoby, której dotychczas przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu w celu zrealizowania roszczenia przewidzianego w art. 17¹⁴ u.s.m. w zw. z art. 86 pr. upadł. i napr. art. 54¹ u.s.m. nie może być utożsamione ze „sprzedażą dokonana w postępowaniu upadłościowym” w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 pr. upadł. i napr. W art. 313 ust. 1 i 2 pr. upadł. i napr. ustawodawca wyraźnie posługuje się pojęciem „sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym”, a zatem musi obejmować jego zakresem te formy przenoszenia praw majątkowych upadłego na inne osoby w celu uzyskania środków finansowych na zaspokojenie wierzycieli upadłego, które znane są ustawie prawo upadłościowe i naprawcze. Oczywiście, „sprzedaż” w rozumieniu przepisów tej ustawy nie musi mieć konstrukcji zbieżnej z regulacją umowy sprzedaży w kodeksie cywilnym (np. sprzedaż licytacyjna), ale musi być formą spieniężenia majątku upadłego nazwaną przez ustawodawcę sprzedażą w postępowaniu upadłościowym. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej a następnie jej przeniesienie na rzecz osoby, której do lokalu przysługiwało uprzednio prawo spółdzielcze własnościowe nie jest formą sprzedaży majątku upadłego dokonanej w postępowaniu upadłościowym, gdyż żaden z przepisów ustawy nie pozwala na takie zakwalifikowanie działania syndyka podjętego w celu zadośćuczynienia zgłoszonemu roszczeniu. Trzeba wreszcie zauważyć, że gdyby syndykowi nie zostało zgłoszone roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jej przeniesienie na rzecz osoby, której do lokalu przysługiwało prawo spółdzielcze własnościowe, a w postępowaniu upadłościowym doszłoby do sprzedaży

nieruchomości w zasobach spółdzielni obciążonej spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, to w razie nabycia nieruchomości przez inną osobę niż spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu *verba legis* „przekształci się” na mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. w odrębną własność lokalu.

Niczego w tej ocenie nie może zmienić okoliczność, że warunkiem powstania roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jej przeniesienie na osobę, której dotychczas przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest dokonanie spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłata zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. Sprzedaż dokonywana w postępowaniu upadłościowym z założenia wymaga zapłaty ceny za rzecz lub prawo, które jest przenoszone na nabywcę i to w chwili, gdy dochodzi do skutku. Tymczasem zobowiązania osoby uprawnionej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stosunku do spółdzielni ze wskazanych wyżej tytułów mogą być zaspokojone na długo przed zgłoszeniem roszczenia o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, a nawet przed ogłoszeniem jej upadłości, a sposób zadysponowania środkami wpłaconymi na poczet zaspokojenia tychże zobowiązań przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pozostaje poza kontrolą wierzycieli spółdzielni, w tym także wierzycieli korzystających z zabezpieczeń rzeczowych na jej majątku.

Skoro czynność dokonana przez Syndyka masy upadłości 30 czerwca 2009 r. nie może być zakwalifikowana jako sprzedaż w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 pr. upadł. i napr., to nie sposób też oceniać jej skutków w świetle art. 345, art. 346 i art. 348 pr. upadł. i napr.

4. W świetle powyższego trafne okazały się zarzuty skarżącego dotyczące niezastosowania w sprawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., a to w związku z błędną wykładnią art. 313 ust. 1 i 2 pr. upadł. i napr. oraz art. 345, art. 346 i art. 348 pr. upadł. i napr. w odniesieniu do oświadczeń składanych dla zrealizowania roszczenia przewidzianego w art. 17¹⁴ u.s.m., a także w związku z błędną wykładnią art. 44 ust. 1¹ u.s.m. i przyjęciem, że z przepisów tych wynika wyjątek dla

stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w sytuacji, gdy po ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej spółdzielni dochodzi do wyodrębnienia własności lokalu w jej zasobach na nieruchomości obciążonej po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych hipoteką przymusową kaucyjną.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.