

POSTANOWIENIE

Dnia 14 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Elżbieta Karska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Aleksander Stępkowski

Katarzyna Monika Borkowska (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem Bank1. S.A. w W.

o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych 14 września 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 30 czerwca 2016 r.,
Dz.Kw. [...] /16:

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

UZASADNIENIE

Notarialną umową przeniesienia własności z dnia 30 stycznia 1997 r. Przedsiębiorstwo S.A. w S. (dalej: P.) nabyło działkę budowlaną niezabudowaną, położoną w K. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą o nr [...].

W dniu 23 października 1997 r. nieruchomość tę nabyła od P., Spółdzielnia Mieszkaniowa¹ w S.. Wpis prawa własności nabywcy nastąpił 15 listopada 1997 r. W tym samym dniu w umowie o warunkach przydziału lokali P. oświadczyło, że

nieruchomość opisaną w księdze wieczystej [...] wnosi do Spółdzielni Mieszkaniowej¹ tytułem wkładu budowlanego na budowę lokali przy ul. [...]. Wartość wkładu określono na kwotę 1 300 000,00 zł. W 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa¹ przydzieliła swemu członkowi – P. S.A. spółdzielcze własnościowe prawa do 41 lokali położonych w budynku przy ul. [...] w K. (numery od [...]1 do [...]41, , dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu założył 41 ksiąg wieczystych o numerach od Kw. [...]1 do Kw. [...]41.

Księga wieczysta o nr [...]1 dla lokalu nr [...] została założona w dniu 25 kwietnia 2001 r. W dziale I księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr [...] związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej Kw. nr [...]2.

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

W dniu 5 lipca 2001 r. P. zawarło z Bankiem 2. S.A. w W. (dalej: B.2. S.A.) notarialną umowę przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych celem zwolnienia się z części zobowiązania. P. było bowiem zadłużone wobec Banku 2. S.A. z tytułu zawartej umowy kredytowej na kwotę 4 000 000,00 zł. W ten sposób B. 2. S.A. nabył między innymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu [...], dla którego w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu prowadzona jest księgą wieczysta nr [...]1. Wniosek o wpis Banku 2. jako właściciela został złożony 16 lipca 2001 r., zaś wpis w księdze w tym zakresie dokonany 17 grudnia 2001 r.

Umową notarialną sprzedaży z dnia 7 lipca 2001 r. P. sprzedało M.O. kilkadziesiąt lokali położonych w budynku przy ul. [...].

W 10 stycznia 2002 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym ujawniono zmianę nazwy Spółdzielni Mieszkaniowej¹ na Spółdzielnia Mieszkaniowa² z siedzibą w K..

W dniu 16 lipca 2002 r. Bank³. S.A. II Oddział w S. wniósł o wpis hipoteki przymusowej do wysokości 40 000 000,00 zł na podstawie nakazu zapłaty z dnia 14 listopada 2001 r. Sądu Okręgowego w Szczecinie, sygn. akt VIII GNc 1297/01.

Nakaz zobowiązywał Spółdzielnię do zapłaty na rzecz Banku³. S.A. kwoty 27 989 907,50 zł z ustawowymi odsetkami, stanowiącej należność z tytułu kredytu udzielonego P. na podstawie umowy z dnia 5 stycznia 2000 r., za który poręczyła Spółdzielnia Mieszkaniowa¹. Po wywiedzeniu przez Spółdzielnię skargi na wpis referendarza, Sąd Rejonowy w Kołobrzegu uchylił go w części przez wpisanie w miejsce kwoty 40 000 000,00 zł - kwoty 27 958 907,50 zł.

Apelacja Spółdzielni Mieszkaniowej² i następnie skarga kasacyjna zostały oddalone (odpowiednio: postanowieniem Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 8 kwietnia 2003 r., VII Ca 149/03 i postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2004 r., IV CK 568/03).

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

W dniu 14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie ogłosił upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej². 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 dnia 6 lutego 2009 r. na upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, co zostało wpisane do księgi [...] w dniu 17 marca 2009 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa² została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 grudnia 2012 r. w związku z zakończeniem postępowania upadłościowego.

W dniu 16 grudnia 2008 r. została zawarta umowa ugody, na mocy której hipoteka w kwocie 27 958 907,50 zł przeszła z Banku 3. S.A. na M.1 AG z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M.1)

W dniu 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu na wniosek M. 1. wykreślił Bank³. S. A. jako wierzyciela hipotecznego i wpisał ww. spółkę 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.

W dniu 13 kwietnia 2012 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej² w K. w upadłości i B.2. S.A. w W. zawarli notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej², czyli przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ § 1 k.c. W skład przedmiotu sprzedaży wszedł, m.in. udział upadłej do 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 [...]3 (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 Mieszkaniowa² w K., ustanowiła spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Udział upadłej Spółdzielni był zatem obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych własnościowych praw do 77 lokali, przysługujących osobom fizycznym oraz - do 39 lokali - przysługujących B.2. S.A. Taka sytuacja dotyczyła także lokalu [...], opisanego w akcie notarialnym w pkt 40, dla którego prowadzona była księga wieczysta o nr [...]1 - zgodnie z nim, wskazany lokal stanowił przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które przysługiwało Bankowi². S.A. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wówczas wyodrębnionych ciążyła hipoteka przymusowa kaucyjna łączna na rzecz M.1 w wysokości 27 958 907,50 zł.

G. K. - syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej² 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 i 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 [...]3 Spółdzielni Mieszkaniowej2 i wpisanie w nich B.2. S.A. w W. jako właściciela na podstawie ww. umowy sprzedaży z dnia 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.1.

Z chwilą zbycia przez syndyka upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej2 w K. na rzecz B.2. S.A. w W., to jest 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 nr [...], co do którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało B.2. S.A.

W związku ze wskazaną umową sprzedaży majątku Spółdzielni, z dnia 13 kwietnia 2012 r. i zawartym w jej § 7 wnioskiem o wpisanie w B.2. S.A. w W. jako właściciela 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.

W przypadku księgi macierzystej nr [...] na skutek wniosku z dnia 17 kwietnia 2012 r., skierowanego do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu, w związku z zapisem § 7 aktu notarialnego z 13 kwietnia 2012 r., w dniu 18 maja 2012 r. wykreślona została hipoteka łączna w dziale IV wskazanej księgi macierzystej. Wykreślenie hipoteki w księdze macierzystej było jednak tymczasowe, albowiem na

skutek poniżej opisanych rozstrzygnięć została ona ponownie w tej księdze wpisana, co miało bezpośredni wpływ na dokonywanie wpisów hipoteki, na wniosek wierzyciela hipotecznego, do ksiąg wieczystych poszczególnych lokali apartamentowca przy ul. [...] w K., w tym do księgi wieczystej [...]1.

Po pierwsze zatem, wpis referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Koszalinie tj. wykreślenie spornej hipoteki z księgi macierzystej, został zaskarżony przez uczestnika M.1 i następnie utrzymany w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 20 sierpnia 2012 r. (Dz. Kw. [...]12; [...]). Po rozpoznaniu apelacji złożonej przez spółkę M.1, Sąd Okręgowy w Koszalinie, postanowieniem z dnia 10 grudnia 2012 r., VII Ga 1021/12, oddalił złożony środek odwoławczy. Następnie jednak postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r. Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej uczestnika postępowania, od orzeczenia Sądu Okręgowego w Koszalinie w sprawie VII Ca 1021/12, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (II CSK 349/13). W wyniku opisanego wyżej postanowienia Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy w Koszalinie, postanowieniem z dnia 9 października 2014 r. (VII Ca 537/14), uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 20 sierpnia 2012 r. (Dz. KW. [...]12) i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania.

Ostatecznie postanowieniem z dnia 29 czerwca 2015 r. (Dz. Kw. [...]15) Sąd Rejonowy w Kołobrzegu uchylił zaskarżony wpis (wykreślenie) i oddalił wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej [...] (macierzystej) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na rzecz M.1 AG z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein). Postanowienie to odnoszące się do księgi macierzystej i ksiąg lokalowych wówczas współobciążonych nie było wówczas zaskarżone i stało się prawomocne. Stało się ono następnie podstawą do kierowania przez osoby reprezentujące spółkę M.1. (i następnie nabywcę wierzytelności M.) do składania wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej macierzystej i innych lokalowych, a następnie do dochodzenia zapłaty od poszczególnych właścicieli lokali.

Gdy chodzi o wpisy do księgi wieczystej o nr [...]1 to w dniu 21 maja 2012 r., na wniosek złożony 17 kwietnia 2012 r. (w realizacji zapisu § 7 aktu notarialnego z

dnia 13 kwietnia 2012 r.), wpisano w dziale II księgi wieczystej B. 2. S.A. w W. jako właściciela nieruchomości (Dz. Kw.[...]/12). Referendarz sądowy nie dokonał wówczas wpisu w dziale IV ww. księgi hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej.

Nadmienić należy, że jeszcze przed złożeniem opisywanego wniosku, bowiem w dniu 6 kwietnia 2012 r. M.1 AG z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein) złożyła wniosek o wpis hipoteki, który został prawomocnie oddalony.

Natomiast na wpis z 21 maja 2012 r. skargę w dniu 25 czerwca 2012 r. złożyła M.1. skarżąc wpisanie w księdze wieczystej wyłącznie nowego właściciela wyodrębnionej już wówczas nieruchomości, a zaniechanie wpisania w dziale IV na jego rzecz hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł.

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2012 r. (Dz. Kw.[...]/12), Sąd Rejonowy w Kołobrzegu rozpoznał skargę M.1 z 25 czerwca 2012 r. na orzeczenie referendarza i zaskarżony wpis utrzymał w mocy.

W uzasadnieniu wskazał, że w przedmiotowej sprawie brak było podstaw do wpisania hipoteki łącznej na nieruchomościach lokalowych, które powstały w wyniku przekształcenia się spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m., w tym w [...]1. Sąd zwrócił wówczas uwagę, że w myśl tego przepisu osoby mające własnościowe spółdzielcze prawo do lokali, w przypadku nabycia majątku spółdzielni przez podmiot niebędący spółdzielnią nabywają własność lokalu z mocy prawa, bez wyrażenia woli nabycia własności. Wskazał też, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie mamy do czynienia z podziałem nieruchomości, o jakim mowa w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Wyjaśnił również, że wpisu we wskazanej księdze lokalowej nie można było dokonać, albowiem na podstawie art. 317 ust. 2 u.p.u.n. istniały podstawy do jej wykreślenia w związku z umową sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012r.

Sąd Okręgowy w Koszalinie, postanowieniem z dnia 4 października 2013 r., VII Ca 700/13, oddalił apelację wnioskodawcy spółki M.1. Sąd Odwoławczy podzielił argumentację Sądu pierwszej instancji. Wskazał, że skoro doszło do

sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni, to skutkiem takiego zbycia jest wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielczą. Sąd zatem prawidłowo zastosował przepisy art. 317 ust. 2 u.p.u.n. oraz art. 17¹⁸ u.s.m.

M.1 złożyła w sprawie skargę kasacyjną, którą Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 13 listopada 2015 r., II CSK 268/14, oddalił z uwagi na to, że nie można było wpisać przymusowej hipoteki kaucyjnej łącznej do księgi [...]3, bowiem w momencie złożenia wniosku o wpis w księdze macierzystej nie istniała hipoteka kaucyjna łączna (po zbyciu przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni została wykreślona przez referendarza, zaś sądy I i II instancji podzieliły stanowisko referendarza). Faktu tego nie zmieniała okoliczność, że następnie Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, uchylił orzeczenie Sądu II instancji w tej sprawie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

W dniu 7 lipca 2015 r. między M.1 jako sprzedającym oraz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (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). Cena sprzedaży wierzytelności o wartości 27 958 907,50 zł została ustalona między spółkami M.1 (zbywcą wierzytelności) i M. (nabywcą wierzytelności) na kwotę zaledwie 5 000,00 CHF.

W dniu 17 sierpnia 2015 r. spółka M. została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M.1 do księgi wieczystej macierzystej i do szeregu ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych.

W dniu 15 kwietnia 2016 r. spółka M. złożyła wniosek o ponowny wpis hipoteki w dziale IV w księdze wieczystej [...]1 dla lokalu nr [...]. 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 lokalu [...] z nieruchomości budynkowej opisaney w księdze wieczystej nr [...], 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 Kołobrzegu z dnia 29 czerwca 2015 r., i która to hipoteka obciążała zgodnie z prawem lokal 4.23 w chwili jego wyodrębnienia w dniu 13 kwietnia 2012 r.

Powyższy wniosek skutkował wpisaniem przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...] /16, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein, w księdze wieczystej lokalu [...] o nr [...] 1. Wpis ten nie został zaskarżony i uprawomocnił się.

Skutkiem działań restrukturyzacyjnych i wniosku złożonego do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dziale II księgi wieczystej nr [...] 1 dokonano zmiany firmy właściciela z dotychczasowej – B.2. S.A. na Bank1. S.A. (obecny uczestnik postępowania).

Prokurator Generalny złożył skargę nadzwyczajną od prawomocnego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. 3396/16, w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] 1 hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein, z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Przedmiotowe orzeczenie zaskarżył w całości.

Skarżący podniósł, że w wyniku wydania orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...] /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 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.

Prokurator Generalny, na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 154; dalej: ustawa o Sądzie Najwyższym) zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, 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 [...] /3, 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 uprawnionych 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 [...] 1, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania, sprzecznie z treścią przepisu art. 19 § 3 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 prawa do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy określonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP poprzez niewłaściwe zastosowanie przepisów art. 11, art. 12 ust. 1, art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h., art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...]1 prowadzonej dla lokalu [...], w związku z przekształceniem się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. pomimo tego, że wskazana hipoteka przed przekształceniem nie obciążała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

II. naruszenie w sposób rażący prawa, tj.

- przepisów art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. przez błędną wykładnię, a w konsekwencji art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przez niezasadne zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie, że w wyniku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni obejmującego również budynek spółdzielczy, na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią obciążająca budynek hipoteka obciąża również, na zasadzie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., prawa 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 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...]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. skutować winna oddaleniem wniosku o wpis hipoteki łącznej;

- przepisów art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i wydanie przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z dnia 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...]16, w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...]1 hipoteki przymusowej łącznej

kaucyjnej, w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr [...]1, 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 Kołobrzegu orzeczenia z dnia 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw.[...]/16, o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej nr [...]1, co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestnika odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela, sprzecznie z przywołaną normą;

- art 94 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że hipoteka przymusowa łączna kaucyjna istnieje nadal, w sytuacji wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na skutek likwidacji dłużnika (upadłej spółdzielni) wobec zakończenia postępowania upadłościowego i wykreślenie go z Krajowego Rejestru Sądowego.

Na zasadzie art. 91 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...]16, w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...]1 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.

Wnioskodawca M. w likwidacji z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein, wniósł o oddalenie skargi nadzwyczajnej w całości oraz o zasądzenie od skarżącego i uczestników solidarnie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, a nadto o rozpoznanie sprawy na rozprawie i przeprowadzenie dowodu ze wskazanych dokumentów, a także o przekazanie do rozstrzygnięcia

uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, o którym mowa w skardze nadzwyczajnej.

Uczestnik postępowania Bank1. S.A. wniósł o uwzględnienie skargi nadzwyczajnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

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 [...] (macierzystej) oraz wszystkich ksiąg współobciążonych. Pośród 91 ksiąg współobciążonych była także księga prowadzona dla lokalu [...] o numerze [...]1 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 [...] oraz z IV działów 91 współobciążonych ksiąg wieczystych – w tym z księgi [...]1 – oznacza to, że nie istnieje zaskarżone orzeczenie referendarza odzwierciedlone we wpisie hipoteki – nie istnieje bowiem przedmiotowy wpis.

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.

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 wypadkowe, 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.

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 (zob. A. Kaźmierczyk, „Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawnorzeczowa”, C.H. Beck, 2015, s. 207-216), a także w judykaturze (o czym niżej) 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 nieruchomości 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 Sądu 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 Kołobrzegu dokonując w dniu 30 czerwca 2016 r., Dz. Kw. [...]16, wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej nr [...]1 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.

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.

Nadto należy zauważyć, że skład Sądu Najwyższego jest prawidłowo skomponowany. Sprawa wpisu hipoteki do działu IV księgi wieczystej nr [...]4 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 Kołobrzegu zawartego w postanowieniu z 29 czerwca 2015 r., Dz. Kw. [...]15 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 współobciążonych 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. [...]15. 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 lokali, 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).

Zgodzić należy się z Prokuratorem Generalnym, iż orzeczenie referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu, z dnia 30 czerwca 2016 r., sygn. akt Dz. Kw. [...]16, 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 określa 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 [...] objętego księgą wieczystą nr [...]1 - 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 [...]1 lokal został nabyty na podstawie aktu notarialnego - umowy sprzedaży w stanie wolnym od obciążeń. 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.

Reasumując, z uwagi na reformatoryjne postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., 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.

[as]