

POSTANOWIENIE

Dnia 28 czerwca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Janusz Niczyporuk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Żmij

Joanna Rebisz-Wojtala (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem M. G. i M. G.

o wpis w dziale IV księgi wieczystej (...),

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 28 czerwca 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r., sygn. VII Ca (...)

- 1. uchyla postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r., VII Ca (...) w całości i uchyla postanowienie sądu pierwszej instancji, tj. Sądu Rejonowego w K. z 29 maja 2017 r., Dz. Kw (...) w całości oraz umarza postępowanie w sprawie;**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z 16 lutego 2021 r. zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r., VII Ca (...), oddalające apelację M. G. oraz M. G. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 29 maja 2017 r., Dz. Kw. (...).

Z przytoczonego w skardze nadzwyczajnej stanu faktycznego oraz akt sprawy wynika, że z chwilą zbycia przez Syndyka upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” (dalej również: Spółdzielnia) w K na rzecz Banku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (obecnie B. Spółka Akcyjna z siedzibą w W.; dalej: B. S.A., Bank, wnioskodawca), to jest z chwilą zawarcia umowy z 13 kwietnia 2012 r., spółdzi., uległy przekształceniu w prawa odrębnej własności. Dotyczyło to także lokalu nr 5.28, co do którego spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało pierwotnie B. S.A.

W chwili sprzedaży upadłej Spółdzielni, dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5.28 prowadzona była księga wieczysta o nr (...), która została założona 26 kwietnia 2001 r. W dziale I księgi wskazano, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr 5.28 związane jest z nieruchomością opisaną w księdze wieczystej KW nr (...).

W związku ze wskazaną umową sprzedaży majątku Spółdzielni, w szczególności zawartym w § 7 wnioskiem o wpisanie B. S.A. jako właściciela, 13 kwietnia 2012 r. wpłynął do Sądu Rejonowego w K. wniosek o dokonanie w dziale IV księgi macierzystej nr (...) i w księgach wieczystych założonych dla nieruchomości współobciążonych, wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz M. z siedzibą w S., Księstwo Liechtenstein (dalej: M.), w tym o wykreślenie wskazanej hipoteki w księdze wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5.28 (...). Następnie, w związku z umową sprzedaży majątku przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni z 13 kwietnia 2012 r. i w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność referendarz sądowy 4 czerwca 2012 r. dokonał w księdze wieczystej nr (...) (lokal nr 5.28) wpisu w postaci wykreślenia spółdzielczego prawa własności do lokalu oraz wpisania odrębnego prawa własności, a także wykreślenia hipoteki łącznej.

Wpis ten został zaskarżony przez uczestnika M. i następnie utrzymany postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z 28 grudnia 2012 r. (Dz. Kw. (...)). Po rozpoznaniu apelacji złożonej przez M., Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 4 października 2013 r., sygn. akt VII Ca (...) oddalił złożony środek odwoławczy. Następnie postanowieniem z 11 marca 2015 r., sygn. akt II CSK 272/14, Sąd

Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 4 października 2013 r. (VII Ca (...)) wskazując, że wnioskodawca nie wykazał, aby w dniu złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej do księgi (...)/5 istniał wpis tej hipoteki w księdze macierzystej (wskazano, że postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13, uchylające postanowienie Sądu Okręgowego w K. w sprawie VII Ca (...) prawomocnie kończące postępowanie, w którym wykreślono z księgi wieczystej macierzystej hipotekę łączną zapadło po wydaniu ww. postanowienia Sądu Okręgowego w K.).

Należy zaznaczyć, że lokal nr 5.28 ((...)) był następnie przedmiotem obrotu na rynku wtórnym. Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z 31 marca 2013 r. M. G. i M. G. nabyli od B. S.A. z siedzibą w W. własność nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) do majątku wspólnego.

Następnie 7 lipca 2015 r. między M. jako sprzedającym oraz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein (dalej: M. lub uczestnik) 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 (...) 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. (zbywcą wierzytelności) i M. (nabywcą wierzytelności) na kwotę zaledwie 5 000 CHF. W dniu 17 sierpnia 2015 r. spółka M. została wpisana jako nowy wierzyciel hipoteczny w miejsce M. do księgi wieczystej macierzystej i do ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych.

Następnie 16 listopada 2016 r. pełnomocnik M. złożył wniosek o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł do księgi wieczystej nr (...) dotyczącej lokalu nr 5.28, który doprowadził do wydania orzeczenia kwestionowanego niniejszą skargą nadzwyczajną. Pełnomocnik wskazał, że treść żądania wiąże się z wyodrębnieniem w wyniku przekształcenia z mocy prawa na podstawie umowy z 13 kwietnia 2012 r. zawartej między syndykiem Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” a B. S.A., lokalu nr 5.28 z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze macierzystej, która obecnie jest obciążona ww. hipoteką.

W dniu 10 lutego 2017 r. referendarz sądowy dokonał wpisu w księdze wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w wysokości 27 958 907,50 zł. Wpis ten zaskarżył pełnomocnik procesowy uczestników M. G. i M. G..

Postanowieniem z 29 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w K. (Dz. Kw. (...)) utrzymał w mocy zaskarżony wpis. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy powołał się na zawartą 13 kwietnia 2012 r. między syndykiem upadłej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. i B. S.A. w W. umowę sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni. W chwili jej zawarcia (13 kwietnia 2012 r.) nieruchomości macierzysta i lokale z niej wyodrębnione były obciążone hipoteką przymusową kaucyjną łączną w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. (później wierzytelność od M. nabyła M.).

Apelację od postanowienia Sadu Rejonowego w K. z 29 maja 2017 r. wnieśli M. G. oraz M. G., która postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r., sygn. akt VII Ca (..) została oddalona. W ocenie Sądu Okręgowego w K. w przypadku zbycia w toku postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku upadłej Spółdzielni budynku lub udziału w budynku na rzecz nabywcy niebędącego spółdzielnią mieszkaniową, spółdzielcze własnościowe prawo do lokali przekształca się z mocy prawa w odrębne prawo własności do lokali (art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1465; dalej u.s.m.). W rozpoznawanej sprawie przekształcenie nastąpiło 13 kwietnia 2012 r. W ocenie Sądu Okręgowego w K. jest to w istocie podział nieruchomości pod względem prawnym i ekonomicznym, następstwem takiego podziału nieruchomości (która pierwotnie obciążona była hipoteką) jest powstanie hipoteki łącznej (art. 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2204 z późn. zm.; dalej: u.k.w.h.), chyba że skutek ten zostanie wyłączony szczególną regulacją. Hipoteka przymusowa kaucyjna łączna, która obciążała nieruchomość w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni z mocy prawa obciąża prawo odrębnej własności lokalu, które powstało na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. Zdaniem Sądu Okręgowego w K., dokonane w umowie z 13 kwietnia 2012 r. wyłączenia możliwości ustanowienia hipoteki na zbywanej nieruchomości

należącej do przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni nie miały znaczenia wobec bezwzględnie obowiązującej w tym zakresie normy prawnej.

Pełnomocnik M. G. oraz M. G. wniósł skargę kasacyjną na postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r., którą Sąd Najwyższy postanowieniem z 20 marca 2018 r. odmówił przyjęcia do rozpoznania.

Na powyższe postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r. skargę nadzwyczajną datowaną na 16 lutego 2021 r. wniósł Prokurator Generalny i na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 115 § 1 i § 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 154; dalej: u.SN) i zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a mianowicie:

1. zasady prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw, wyrażonej w art. 64 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 21 Konstytucji RP, przez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu hipoteki łącznej w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej, dla której w Sądzie Rejonowym w K. prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), co do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., a przez to pozbawienie ochrony, powstałego w oparciu o przepis art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. prawa, służącego zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych i jednocześnie niekorzystne ukształtowanie sytuacji prawnej uprawnionego pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak też kolejnych nabywców prawa własności (powstałego w wyniku przekształcenia na podstawie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m) tylko z tego powodu, że nabywcą w toku postępowania upadłościowego budynku spółdzielni był podmiot niebędący spółdzielnią;

2. 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 RP oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji RP – poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze lokalowej nr (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania po stronie uprawnionego pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej, odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania, sprzecznie z treścią przepisu art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2020, poz. 275; dalej: Pr.sp.) i w konsekwencji spowodowanie,

że sytuacja prawna i majątkowa uprawnionego ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stała się nieporównanie gorsza w stosunku do innych osób/podmiotów, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nie ponosząc tego rodzaju odpowiedzialności;

3. zasady legalizmu określonej w art. 7 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. 17¹⁸ u.s.m., art. 11, art. 12 ust. 1, art. 24¹ ust. 2, art. 76 i art. 94 u.k.w.h., art. 249 ust. 1 k.c. oraz art. 19 § 3 Pr.sp. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu 5.28, 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.

4. naruszenie w sposób rażący prawa tj.:

1. 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 Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2017 r., sygn. akt VII Ca (...), oddalił apelację uczestnika i w efekcie doszło do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej obciążającej uprzednio budynek spółdzielczy w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej uczestnika, co do której prawo odrębnej własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., podczas gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisów i ustalenie braku podstaw do stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. skutkować winno uchyleniem orzeczenia Sądu I instancji, który utrzymywał w mocy błędny wpis referendarza o hipotece łącznej;

2. art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 2 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i doprowadzenie przez Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2017 r., sygn. akt VII Ca (...) do uprawomocnienia się wpisu hipoteki łącznej w księdze lokalowej (...), w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipoteką 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 nowo powstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;.

3. art. 19 § 3 Pr.sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez Sąd Okręgowy w K. postanowienia oddalającego apelację uczestnika kwestionującą wpis hipoteki w księdze lokalowej nr (...), co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestników odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela, sprzecznie z przywołaną normą;

4. art. 94 u.k.h.w. 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 u.SN Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r., VII Ca (...) oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21 w przedmiotowej sprawie należało uchylić postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r., VII Ca (...) i postanowienie sądu pierwszej instancji, tj. Sądu Rejonowego w K. z 29 maja 2017 r., Dz. Kw. (...) oraz umorzyć postępowanie w sprawie.

Stosownie do art. 91 § 1 u.SN w przypadku uwzględnienia skargi nadzwyczajnej, Sąd Najwyższy uchyla zaskarżone orzeczenie w całości lub w części i stosownie do wyników postępowania orzeka co do istoty sprawy albo przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania właściwemu sądowi, w razie potrzeby uchylając także orzeczenie sądu pierwszej instancji, albo umarza

postępowanie. Sąd Najwyższy oddala skargę nadzwyczajną, jeżeli stwierdzi brak podstawy do uchylenia zaskarżonego orzeczenia.

W rozpoznawanej sprawie Prokurator Generalny zaskarżył prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r., VII Ca (...), oddalające apelację M. G. i M. G. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 29 maja 2017 r., Dz. Kw. (...). To ostatnie utrzymywało w mocy orzeczenie referendarza sądowego z 10 lutego 2017 r. w przedmiocie wpisu do księgi wieczystej (...), prowadzonej dla lokalu 5.28, hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. Podkreślić należy, że księga wieczysta (...) stanowiła księgę współobciążoną w stosunku do księgi macierzystej (...).

Na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21, wykreślono wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł wpisanej na rzecz MTI do księgi macierzystej (...)/7 oraz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w K. w celu dokonania tego wpisu zarówno w księdze macierzystej, jak i w księgach współobciążonych (pkt 3 wyroku), a zatem również w przedmiotowej księdze wieczystej (...)/5.

Sąd Najwyższy w powołanym postanowieniu ustalił, że hipoteka kaucyjna przymusowa łączna wygasła z chwilą dokonania sprzedaży upadłościowej likwidacyjnej całego przedsiębiorstwa (Spółdzielni Mieszkaniowej w K. w upadłości likwidacyjnej) zawartej w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A (...), tj. 13 kwietnia 2012 r. i powinna pozostać wykreślona w pełni zgodnie z wnioskiem sformułowanym w tym akcie notarialnym. Hipoteka ta nie mogła także obciążyć nieruchomości powstałych w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Stąd też nakazano Sądowi Rejonowemu w K. realizację wykreślenia tej hipoteki z księgi macierzystej oraz wszystkich ksiąg współobciążonych. Dotyczy to także lokalu nr 5.28, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...).

Należy w pełni przychylić się do stanowiska Sądu Najwyższego wrazonego w przytoczonej sprawie, polegającego na uznaniu, że jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, wówczas spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się we własność lokalu na mocy art. 17¹⁸ u.s.m., które to zdarzenie prawne nie może być kwalifikowane jako

podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. Oznacza to, że pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabywa odrębną własność lokalu bez obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej.

Należy stwierdzić też, że orzeczenie referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w K. z dnia 29 maja 2017 r., sygn. akt Dz. Kw. (...), o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł, jest prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego kończącym postępowanie, od którego nie przysługują nadzwyczajne środki zaskarżenia przewidziane w Kodeksie postępowania cywilnego i tym samym może zostać zakwestionowane w drodze skargi nadzwyczajnej.

Artykuł 89 § 1 u.SN mówi bowiem, iż skarga nadzwyczajna może być wniesiona: „jeżeli orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.”. Niewątpliwie od przedmiotowego wpisu referendarza sądowego żadne inne nadzwyczajne środki zaskarżenia nie przysługują (por. art. 626³ k.p.c.). Odrębną kwestią w przedmiotowej sprawie była jednakże możliwość osiągnięcia oczekiwanego przez stronę celu w toku zwykłych, dostępnych jej środków odwoławczych – skargi (art. 626¹⁰ § 3 k.p.c. w zw. z art. 518¹ § 1¹ k.p.c.), której brak uniemożliwił ewentualną sądową korektę orzeczenia, a ostatecznie pozbawił także możliwości złożenia nadzwyczajnego środka zaskarżenia – skargi kasacyjnej (art. 519¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 626¹¹ § 2, § 3 k.p.c.).

Kluczowym zagadnieniem w przedmiotowej sprawie było ustalenie, jakie konsekwencje prawne dla osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wywołuje zbycie nieruchomości budynkowej wchodzącej w skład upadłego przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego danej spółdzielni, na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią mieszkaniową. Co istotne – konsekwencje te dotyczyły nie tylko osób, które pierwotnie uprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabyły prawo własności na podstawie przepisu art. 17¹⁸ u.s.m., ale rozciągają się – jak w przypadku przedmiotowego lokalu użytkowego nr 5.28 objętego księgą wieczystą nr (...)– 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 (...) lokal został nabyty w dniu 31 stycznia 2013 r. na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży sporządzonej za numerem Rep. A (...) (E. N. – notariusz w K.) przez obecnych właścicieli M. G. i M. G. w stanie wolnym o obciążeń. Nie figurowały w księdze wieczystej 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 u.SN, 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 uchylenia lub zmiany orzeczenia wskutek zastosowania innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Nie ma powodu by przepis art. 89 § 1 u.SN 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy stwierdza, że wpis hipoteki w księdze wieczystej (...), którego dotyczy rozpoznawana w niniejszym postępowaniu skarga nadzwyczajna Prokuratora Generalnego został już wykreślony na mocy postanowienia Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/21. Z tego względu, na podstawie art. 91 § 1 u.SN Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w K. z 3 sierpnia 2017 r., VII Ca 530/17 oraz postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 29 maja 2017 r., Dz. Kw. 1887/17, na mocy których, przed 16 lutego 2022 r. uwidoczniony był wpis hipoteki w księdze wieczystej (...)i umorzył postępowanie w sprawie.

Jednocześnie, na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN, Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.

Zdanie odrębne od postanowienia i uzasadnienia złożył SSN Grzegorz Żmij.