

POSTANOWIENIE

Dnia 2 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Czubik (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Janusz Niczyporuk

Agnieszka Ewa Kaczmarek (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku A. P.

z udziałem M. K.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 2 marca 2022 r.,

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Rejonowego w P. z 20 grudnia 2016 r., sygn. I Ns (...),

- 1. uchyla zaskarżone postanowienie w części (pkt III) i przekazuje sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w P.;**
- 2. wzajemnie znosi koszty postępowania przed Sądem Najwyższym w sprawie.**

UZASADNIENIE

Pismem z 31 marca 2021 r. Prokurator Generalny wywiódł skargę nadzwyczajną od prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w P. z 20 grudnia 2016 r., I Ns (...), w sprawie z wniosku A. P. z udziałem M.K. o zniesienie współwłasności.

Powyższe postanowienie zostało zaskarżone – na podstawie art. 89 § 1 w zw. z art. 115 § 1 i § 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1904; dalej jako: „ustawa o SN”), z uwagi

na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, a w szczególności zasady lojalności państwa wobec obywateli, która ma zagwarantować pewność prawa i bezpieczeństwo prawne – w części dotyczącej punktu III, mocą którego zasądzono od uczestnika M.K. na rzecz wnioskodawczynie A.P. kwotę 82 273,16 zł tytułem spłaty jej udziałów.

Na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy o SN, Prokurator Generalny zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1) naruszenie w sposób rażący prawa materialnego, tj. art. 76 ust. 1¹⁻¹⁴ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.; dalej jako: „u.k.w.h.”) w brzmieniu uchwalonym ustawą z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 830), poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie od uczestnika M. K. na rzecz wnioskodawczynie A. P., której w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości przyznano nieruchomość na wyłączną własność, kwoty 82.273,16 zł tytułem spłaty jej udziałów, która to kwota stanowi wartość udziału uczestnika w nieruchomości (23.490,17 zł) pomniejszoną o kwotę hipotek przymusowych zabezpieczonych na jego udziale (105.763,32 zł), pomimo że wskazane przepisy w brzmieniu uchwalonym ww. ustawą z dnia 24 maja 2013 r. z mocą obowiązującą od dnia 7 sierpnia 2013 r. zakładają, że hipoteka obciążająca udział we współwłasności nieruchomości wygasa, jeżeli w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomość nie przypadnie dotychczasowemu dłużnikowi hipotecznemu, przy czym wierzycielowi hipotecznemu przysługuje prawo zastawu na należnej dotychczasowemu współwłaścicielowi spłacie, a postanowienie umowy albo ugody sądowej znoszącej współwłasność, na mocy którego współwłaściciel nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, nie otrzymuje spłaty lub dopłaty jest nieważne;

2) naruszenie wynikającej z zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP) zasady zaufania obywateli do państwa i jego organów, a w szczególności bezpieczeństwa prawnego i pewności prawa przez to, że uczestnik postępowania miał uzasadnione powody oczekiwać, że Sąd orzekający w jego sprawie we właściwy sposób zastosuje przepisy prawne

i uwzględni obowiązującą w dacie wydawania orzeczenia treść znowelizowanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece, podczas, gdy działanie Sądu nastąpiło wbrew przepisom prawa, a orzeczenie stało się pułapką na obywatela, albowiem dokonując określonego wyliczenia kwoty spłaty, Sąd dopuścił się naruszenia zasady pewności prawa, wchodzącej w zakres zasady demokratycznego państwa prawnego, a sposób zastosowania prawa nie odpowiadał zasadzie lojalności.

W oparciu o powyższe zarzuty, Prokurator Generalny, działając na podstawie art. 91 § 1 ustawy o SN, wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w P. wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, w tym o kosztach skargi nadzwyczajnej.

Skarżący Prokurator Generalny przedstawił w swym środku zaskarżenia dotychczasowy przebieg postępowania. W dniu 20 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy w P. wydał postanowienie w sprawie o sygn. I Ns (...) z wniosku A.P. z udziałem M. K. o zniesienie współwłasności. Sąd ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość położona w H., gmina M., powiat (...), składająca się z zabudowanych działek – nr 189/1 o powierzchni 0,09 ha i nr 189/2 o powierzchni 0,11 ha o wartości 275.416,00 zł, dla których Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą (...). W wyniku zniesienia współwłasności ww. nieruchomości przyznano tę nieruchomość na wyłączną własność wnioskodawczyni A.P. (punkt II postanowienia). Jednocześnie zasądzono od uczestnika M. K. na rzecz wnioskodawczyni A.P. kwotę 82.273,16 zł tytułem spłaty jej udziałów (punkt III postanowienia).

Sąd zasądzając na rzecz wnioskodawczyni ww. spłatę w związku ze zniesieniem współwłasności wziął pod uwagę wartość rynkową nieruchomości oraz wartość udziałów stron we współwłasności nieruchomości (po 1/2 części) z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez strony w formie zarówno wykonanych robót i zakupionego wyposażenia, jak również w formie spłat rat kredytowych oraz z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości hipotekami i kredytami. Wartość nieruchomości, udziałów uczestników oraz ich zobowiązań Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego Z. J. z 4 września 2015 r., uzupełnioną opinią z 29 kwietnia 2016 r. (wariant II) oraz z 7 lipca 2016 r. Biegły wskazał m.in.

wysokość obciążeń nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności w zakresie hipotek przymusowych wynikających z zaległości podatkowych i wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na udziale uczestnika M. K. we współwłasności nieruchomości w 1/2 części na łączną kwotę 105.763,32 zł. Udział uczestnika w nieruchomości po odjęciu pozostających do spłaty zobowiązań kredytowych związanych ze wspólnym jej zakupem wynosił 38.196,66 zł, który został następnie pomniejszony o kwotę 8.026,99 zł wynikającą z rozliczenia nakładów stron, kwotę 7.079,50 zł stanowiącą połowę nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię od stycznia 2016 r. do listopada 2016 r. w postaci rat kredytu, podatku i ubezpieczenia oraz kwotę hipotek przymusowych w wysokości 105 763,32 zł i powiększony o połowę wartości nakładów powoda (tak na s. 5 skargi nadzwyczajnej – w rzeczywistości uczestnika), tj. kwotę 400,00 zł związanych z zakupem i transportem piasku. Łącznie do spłaty wnioskodawczyni, która przejęła nieruchomość, pozostała kwota 82.273,16 zł.

Uczestnik M. K. nie złożył apelacji od wydanego postanowienia.

Następnie na wniosek A.P. prawomocne postanowienie z 20 grudnia 2016 r., Ns (...), zostało zaopatrzone przez Sąd Rejonowy w P. w dniu 7 marca 2017 r. w klauzulę wykonalności w zakresie punktu III i V (w ramach punktu V zasądzono od uczestnika M.K. na rzecz wnioskodawczyni A.P. kwotę 500,00 zł tytułem zwrotu połowy opłaty od wniosku). Jednocześnie w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości w dniu 6 listopada 2017 r. wykreślono z księgi wieczystej nr (...) hipoteki przymusowe obciążające udział uczestnika ww. nieruchomości, ustanowione z wniosku Naczelnika Urzędu Skarbowego w P. oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w R. Inspektorat w P. Podstawą wpisu tych hipotek były zaległości podatkowe i składkowe uczestnika M.K. związane z prowadzoną przez niego do listopada 2013 r. działalnością gospodarczą (łącznie kwota 105 763,32 zł).

W uzasadnieniu skargi nadzwyczajnej Prokurator Generalny wskazał m.in., że w niniejszej sprawie wystąpienie ze skargą nadzwyczajną jest konieczne dla zapewnienia zgodności orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. W jego ocenie, przeprowadzona analiza akt postępowania sądowego przedmiotowej sprawy

pozwała na wywiedzenie, że zachodzą podstawy do wniesienia skargi nadzwyczajnej, gdyż zostały spełnione przesłanki określone w przepisie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy o SN. Równocześnie brak jest przesłanek negatywnych wskazanych w ustawie o SN.

Jak wskazał Prokurator Generalny, w realiach przedmiotowej sprawy Sąd, wydając postanowienie o zniesieniu współwłasności, powinien zastosować art. 76 ust. 1¹-1⁴ u.k.w.h. Jeśli zatem w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości została przyznana na wyłączną własność wnioskodawczyni A. P., która nie była dłużnikiem hipotecznym z tytułu hipoteki przymusowej, a więc hipoteka obciążająca udział we współwłasności nieruchomości wygasła, ponieważ w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości nie przypadła dotychczasowemu dłużnikowi hipotecznemu, którym był M. K., to w takim przypadku pomniejszenie wartości udziału powoda (tak w skardze nadzwyczajnej s. 10 – w rzeczywistości uczestnika) o kwotę hipotek przymusowych i zasądzenie tej kwoty do spłaty na rzecz wnioskodawczyni jest niezgodne z prawem.

W ocenie skarżącego Prokuratora Generalnego, w niniejszej sprawie skutkiem naruszenia art. 76 ust. 1¹-1⁴ u.k.w.h. w brzmieniu uchwalonym ustawą z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece było zasądzenie od uczestnika M. K. na rzecz wnioskodawczyni A. P. kwoty 82 273,16 zł tytułem spłaty jej udziałów. Doszło w tym przypadku do kuriozalnej sytuacji, kiedy to wnioskodawczyni w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości otrzymała tę nieruchomość na wyłączną własność, bez konieczności spłaty udziału uczestnika. Nastąpiło wykreślenie hipoteki przymusowej na nieruchomości, a uczestnik M. K. został zobowiązany do spłaty wobec A.P. i jednocześnie w dalszym ciągu posiada zobowiązania wobec wierzycieli z tytułu zobowiązań podatkowych i wobec ZUS.

W konkluzji swego środka zaskarżenia Prokurator Generalny podniósł, że postanowienie w sprawie o sygn. akt I Ns (...) w sposób rażący naruszyło prawo i stało się pułapką na obywatela, co jest nieproporcjonalnym wykroczeniem poza zasadę budowania zaufania do państwa i jego organów, wywodzoną z zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP). Uczestnik postępowania miał prawo oczekiwać, że Sąd zastosuje obowiązujące przepisy i we właściwy sposób dokona zniesienia współwłasności i obliczenia wysokości

spląt. Tymczasem, naruszając pewność prawa i bezpieczeństwo prawne, Sąd nie uwzględnił treści ustawy o księgach wieczystych i hipotece w znowelizowanym brzmieniu, co doprowadziło do nielegalnego i niesprawiedliwego potraktowania uczestnika postępowania. Istnienie niniejszego prawomocnego postanowienia prowadzi do paradoksalnej sytuacji, gdyż istnieją podstawy prawne do wyegzekwowania rażąco sprzecznego z prawem orzeczenia. Zaskarżone postanowienie jest prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego kończącym postępowanie w sprawie. Nie może ono zostać uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zapewnienie realizacji zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej jest możliwe jedynie w trybie zainicjowania postępowania ze skargi nadzwyczajnej przed Sądem Najwyższym.

Pismem z 18 czerwca 2021 r. wnioskodawczyni A. P., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, złożyła odpowiedź na skargę nadzwyczajną, wnosząc o:

- 1) oddalenie skargi nadzwyczajnej w całości;
- 2) zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego przed Sądem Najwyższym, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na skargę nadzwyczajną wnioskodawczyni wskazała m.in., że nie sposób nie zgodzić się ze wskazanymi przez Prokuratora Generalnego naruszeniami prawa, jakich dopuścił się Sąd Rejonowy w P., wydając zaskarżone skargą nadzwyczajną postanowienie. Niemniej jednak, z daleko posuniętej ostrożności procesowej, w ocenie wnioskodawczyni, wymienione w art. 89 § 1 ustawy o SN przesłanki do wniesienia skargi nadzwyczajnej od ww. orzeczenia nie mogą mieć w sprawie zastosowania, przy uwzględnieniu wszystkich jej okoliczności. Przede wszystkim, skoro orzeczenie nie spełniło oczekiwań uczestnika, to powinien on zaskarżyć je apelacją, o czym został pouczony przez Sąd. Nieskorzystanie przez uczestnika postępowania z powyższego uprawnienia potwierdza, że pogodził się on z postanowieniem Sądu

Rejonowego w P. z 20 grudnia 2016 r., I Ns (...), i z tego względu orzeczenie to, zdaniem wnioskodawczyni, nie może być wzruszone dopiero teraz.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna zasługuje na uwzględnienie, albowiem postanowienie Sądu Rejonowego w P. z 20 grudnia 2016 r., I Ns (...), w zaskarżonej części nie odpowiada prawu.

Zgodnie z art. 89 § 1 ustawy o SN, jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub sądu wojskowego kończącego postępowanie w sprawie może być wniesiona skarga nadzwyczajna, o ile:

1) orzeczenie narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji lub

2) orzeczenie w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub

3) zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego

- a orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Skarga nadzwyczajna jest instrumentem szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości w znaczeniu określonym w art. 175 ust. 1 Konstytucji RP. Jej celem jest wyeliminowanie z obrotu wadliwych, a jednocześnie naruszających zasady sprawiedliwości społecznej, orzeczeń sądowych, które dotyczą konkretnych, zindywidualizowanych podmiotów (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2019 r., I NSNk 2/19; wyrok Sądu Najwyższego z: 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20; 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19). Rolą kontroli nadzwyczajnej nie jest jednak eliminowanie wszystkich wadliwych orzeczeń. Wyjątkowość orzekania w ramach tej instytucji powinna dotyczyć tylko tych z nich, które nie dadzą się pogodzić z podstawowymi zasadami demokratycznego państwa prawnego, będąc *prima facie* orzeczeniami w sposób elementarny niesprawiedliwymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2021 r., I NSNc 146/21).

W piśmiennictwie zauważa się, że z formalnego punktu widzenia skarga nadzwyczajna należy do nadzwyczajnych środków zaskarżenia o złożonym charakterze (*T. Ereciński, K. Weitz*, Skarga nadzwyczajna w sprawach cywilnych, *Przegląd Sądowy* 2019 r., Nr 2, s. 8). Formalnoprawna analiza skargi nadzwyczajnej wniesionej w niniejszej sprawie prowadzi do wniosku, że skarga jest dopuszczalna, co otwiera możliwość jej merytorycznego rozpoznania.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie zgadza się z wnoszącym skargę nadzwyczajną Prokuratorem Generalnym, iż w sprawie o sygn. akt I Ns (...) doszło do rażącego naruszenia prawa w postaci zastosowania rozwiązań materialnoprawnych, mających prawdopodobnie swoje źródło w nieobowiązujących w chwili orzekania przepisach prawa, co doprowadziło w warunkach obowiązywania aktualnych przepisów do rozstrzygnięcia skrajnie niesprawiedliwego. Zauważyć należy, że w dniu 7 sierpnia 2013 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która unormowała kwestię wpływu zniesienia współwłasności nieruchomości na hipotekę obciążającą nie całą nieruchomość, lecz jedynie udział jednego ze współwłaścicieli. Potrzeba unormowania w sposób odmienny od dotychczasowego stanu prawnego kwestii, jakie skutki prawne dla wierzyciela hipotecznego i dłużnika rzeczowego ma zniesienie współwłasności nieruchomości, powstała w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012 r., P 15/12. W orzeczeniu tym Trybunał uznał, że dotychczasowy przepis regulujący to zagadnienie, przede wszystkim korzystny dla wierzycieli hipotecznych, jest niezgodny z Konstytucją (art. 76 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.). Wspomniana ustawa nowelizująca z dnia 24 maja 2013 r. dodała do u.k.w.h. art. 76 ust. 1¹ i 1⁴. Przyjęto w nich rozwiązanie, że hipoteka ustanowiona dotychczas na udziale współwłaściciela obciąża nieruchomość, którą otrzymuje on w wyniku zniesienia współwłasności. Jeżeli w wyniku zniesienia współwłasności współwłaściciel, którego udział był obciążony hipoteką, otrzyma spłatę pieniężną, wówczas hipoteka na ułamkowej części nieruchomości przekształca się w ustawowe prawo zastawu na wierzytelności z tytułu spłaty. Gdy natomiast współwłaściciel, na którego ułamkowej części nieruchomości ustanowiona została hipoteka, otrzymuje nieruchomość o wartości mniejszej niż jego udział, wówczas wierzycielowi hipotecznemu tego współwłaściciela przysługuje hipoteka na

nieruchomości przyznanej w wyniku zniesienia współwłasności oraz ustawowe prawo zastawu na wierzytelności z tytułu dopłaty. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na wierzytelności o spłatę lub dopłatę rozstrzyga pierwszeństwo dotychczasowych hipotek obciążających udział współwłaściciela.

Zgodnie z art. 76 ust. 1⁴ u.k.w.h. postanowienie umowy albo ugody sądowej znoszącej współwłasność, na mocy którego współwłaściciel nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, nie otrzymuje spłaty lub dopłaty, jest nieważne. Przepis ten ma na celu ochronę interesów wierzycieli hipotecznych przed pokrzywdzeniem ich poprzez zawieranie przez współwłaścicieli umów o nieodpłatne zniesienie współwłasności, które przewidują zrzeczenie się dopłat lub spłat przez dłużników hipotecznych.

Przepisy te obowiązywały w dniu 20 grudnia 2016 r. czyli w momencie wydania przez Sąd Rejonowy w P. postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości i przyznaniu nieruchomości w całości na własność wnioskodawczynie A.P., która nie była dłużnikiem hipotecznym z tytułu hipoteki przymusowej względem Naczelnika Urzędu Skarbowego w P. i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w R. Uprawomocnienie się postanowienia o zniesieniu współwłasności skutkowało wygaśnięciem, a następnie wykreśleniem hipotek.

W realiach przedmiotowej sprawy Sąd wydając postanowienie o zniesieniu współwłasności powinien zastosować art. 76 ust. 1¹ - 1⁴ u.k.w.h. Jeśli zatem w wyniku zniesienia współwłasności, nieruchomość została przyznana na wyłączną własność wnioskodawczynie A. P., która nie była dłużnikiem hipotecznym z tytułu hipoteki przymusowej, a więc hipoteka obciążająca udział we współwłasności nieruchomości wygasła, ponieważ w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości nie przypadła dotychczasowemu dłużnikowi hipotecznemu, którym był M. K., to w takim przypadku pomniejszenie wartości udziału uczestnika o kwotę hipotek przymusowych i zasądzenie tej kwoty do spłaty na rzecz wnioskodawczynie jest niezgodne z prawem.

Niezrozumiałym jest sposób wyliczenia kwoty, jaką zasądzono od uczestnika M. K. na rzecz wnioskodawczynie A.P. tytułem spłaty jej udziałów. Gdyby przyjąć, że udział uczestnika M.K. w nieruchomości po odjęciu pozostających do spłaty zobowiązań kredytowych związanych ze wspólnym jej zakupem wynosił 38.196,66

zł, który został następnie pomniejszony o kwotę 8.026,99 zł wynikającą z rozliczenia nakładów stron, kwotę 7.079,50 zł stanowiącą połowę nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię od stycznia 2016 r. do listopada 2016 r. w postaci rat kredytu, podatku i ubezpieczenia i powiększony o połowę wartości nakładów uczestnika, tj. kwotę 400,00 zł związanych z zakupem i transportem piasku, to M. K. przysługiwałaby kwota 23.490,17 zł tytułem spłaty od A. P. Wówczas w myśl art. 76 ust. 1² u.k.w.h. na wierzytelności z tytułu spłaty wierzycielowi hipotecznemu M. K. będzie przysługiwało ustawowe prawo zastawu.

W ramach przedmiotowej sprawy należy zatem w myśl przytoczonych powyżej przepisów art. 76 ust. 1¹⁻¹⁴ u.k.w.h. wziąć pod uwagę, że doliczenie należności z tytułu hipotek przymusowych M.K. w wysokości 105.763,32 zł jako kwoty należnej do spłaty wnioskodawczyni A. P. jest niezgodne z wyżej wymienionymi przepisami. Wartość wykreślonych hipotek nie powinna być uwzględniana w kwocie spłaty na rzecz wnioskodawczyni. Ponadto, jeżeli pominie się obciążenia nieruchomości odpowiadające kwocie wykreślonych hipotek, to spłaty udziałów powinny być dokonane na rzecz uczestnika M. K.

Być może w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy pomylił stan prawny obowiązujący w chwili orzekania ze stanem prawnym sprzed 2013 r. Zdawał się działać bowiem przy mylnym założeniu, że hipoteka przymusowa (w rzeczywistości wygasła w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej w całości osobie niebędącej dłużnikiem hipotecznym) pozostaje na nieruchomości i do jej spłaty wobec wierzyciela zobowiązana zostaje wnioskodawczyni jako, jego zdaniem, dłużnik rzeczowy. Stąd na konto tej rzekomej należności mylnie zasądził niedozwolone już na podstawie obowiązującego stanu prawnego spłaty na rzecz wnioskodawczyni. Na taki mylny tok rozumowania Sądu wskazują protokoły rozprawy (zob. k. 105 akt sądowych sprawy I Ns (...)), także wprost wynika to z uzasadnienia do postanowienia z 20 grudnia 2016 r. (s. 6), w którym Sąd Rejonowy wprost przyznał, że zasądzając ww. spłaty uwzględnił „obciążenie nieruchomości hipotekami i kredytami”.

Tymczasem art. 76 ust. 1⁴ u.k.w.h. stanowi, że postanowienie umowy albo ugody sądowej znoszącej współwłasność, na mocy którego współwłaściciel nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką nie otrzymuje spłaty lub

dopłaty, jest nieważne. Samo to już przesądza o rażącym naruszeniu prawa przez Sąd Rejonowy w P.

Co najciekawsze, Sąd Rejonowy wydał wadliwe orzeczenie, pomimo że zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik zgodnie wnosili o zniesienie współwłasności i przyznanie własności nieruchomości wnioskodawczyni wraz z zasądzeniem spłat na rzecz uczestnika – spór dotyczył jedynie ich wysokości (zob. pismo przygotowawcze wnioskodawczyni z 16 marca 2015 r. – k. 14 akt sądowych sprawy I Ns (...), odpowiedź uczestnika z 7 kwietnia 2015 r. na ww. pismo – k. 17 tychże akt). Takie stanowisko prezentowali przynajmniej w początkowej fazie postępowania, zanim zapewne pełnomocnik wnioskodawczyni zorientował się co do mylnego sposobu postrzegania obowiązujących przepisów prawa przez Sąd (zob. protokół z 26 stycznia 2016 r. - k. 105 akt sądowych sprawy I Ns (...)) i uznał, że jego klientce może udać się uzyskać zarówno nieruchomość jak i spłaty. Przeciwnie takiemu rozwiązaniu jednoznacznie opowiadał się uczestnik, domagając się stosownych spłat na własną rzecz.

Sąd Najwyższy w wyroku z 20 marca 1996 r., II PRN 4/96, wskazał, że naruszenie prawa jest rażące wtedy, gdy w jego następstwie powstają skutki niemożliwe do aprobaty w świetle wymagań praworządności, czy też powodujące niemożność akceptacji zaskarżonego orzeczenia, jako aktu wydanego przez organ praworządnego państwa.

W niniejszej sprawie skutkiem naruszenia art. 76 ust. 1¹-1⁴ u.k.w.h. w brzmieniu uchwalonym ustawą z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece było zasądzenie od uczestnika M. K. na rzecz wnioskodawczyni A.P. kwoty 82.273,16 zł tytułem spłaty jej udziałów. Doszło w tym przypadku do kuriozalnej sytuacji, kiedy to wnioskodawczyni w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości otrzymała tę nieruchomość na wyłączną własność, bez konieczności spłaty udziału uczestnika. Nastąpiło wykreślenie hipoteki przymusowej na nieruchomości, a uczestnik M. K. został zobowiązany do spłaty wobec A. P. i jednocześnie w dalszym ciągu posiada zobowiązania wobec wierzycieli z tytułu zobowiązań podatkowych i wobec ZUS.

Niewątpliwie istnieje konieczność usunięcia z systemu prawa orzeczenia w tak rażącym stopniu naruszającego obowiązujące przepisy, dokonującego

skrajnie niesprawiedliwego zasądzenia spłat w związku ze zniesieniem współwłasności. Na marginesie Sąd Najwyższy zauważa, że skutki prawne zaistniałe w wyniku wydania uchylanego postanowienia Sądu Rejonowego w P. z 20 grudnia 2016 r., I Ns (...), są odwracalne.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 91 § 1 ustawy o SN, uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w P. z 20 grudnia 2016 r., I Ns (...), w zaskarżonej części (pkt III) i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w P. O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 ustawy o SN.