

Warszawa, dnia 18 lutego 2026 roku

NOTATKA

Przedmiot

Opis przebiegu czynności zmierzających do wykreślenia hipotek ujawnionych na rzecz Macieja Wójcickiego z ksiąg wieczystych: WA2M/004330635/4 oraz WA2M/0210163/6, prowadzonych dla nieruchomości obejmujących budynek (zasoby Spółdzielni) przy ul. Stryjeńskich w Warszawie.

Stan ujawniony w księgach wieczystych

W księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w upadłości, ujawnione są hipoteki na rzecz Macieja Wójcickiego w wysokościach: 25.000.000 zł oraz 30.000.000 zł. Hipoteki te zostały ujawnione jako zabezpieczenie zobowiązań, które pierwotnie były związane z finansowaniem inwestycji „Stryjeńskich” (wobec Banku Pekao S.A., które następnie zostały nabyte przez Macieja Wójcickiego).

Tło sporu i rozstrzygnięcia sądowe

W toku kolejnych czynności prawnych Spółdzielnia uregulowała zadłużenie wobec Macieja Wójcickiego, co było przez niego kwestionowane. Spór doprowadził do prawomocnego rozstrzygnięcia w postaci:

- wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 listopada 2020 r., sygn. XX GC 1077/12,
- utrzymanego w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 lutego 2023 r., sygn. VII AGa 547/21,

w wyniku których pozbawiono wykonalności tytuł wykonawczy przysługujący Maciejowi Wójcickiemu w postaci aktu notarialnego z dnia 25 maja 2009 r. (obejmującego zobowiązania Spółdzielni wobec niego).

Prawomocne pozbawienie wykonalności wskazanego tytułu wykonawczego stało się podstawą do wykreślenia hipotek ujawnionych w księgach wieczystych Spółdzielni, o ile hipoteki te dawały się jednoznacznie powiązać z tym tytułem.

Istota problemu w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Stryjeńskich (oraz analogicznie – Aleja Stanów Zjednoczonych)

W odniesieniu do większości nieruchomości Spółdzielni, po dacie aktu notarialnego z 2009 r., ujawniano w księgach wieczystych „zaktualizowaną” podstawę wpisu hipoteki (tj. taką, która wprost nawiązywała do późniejszych czynności prawnych między stronami, odzwierciedlających przekształcenie tytułu zadłużenia). Natomiast w przypadku nieruchomości przy ul. Stryjeńskich (oraz nieruchomości przy Alei Stanów Zjednoczonych) taka aktualizacja podstawy wpisu nie została ujawniona w księdze. W konsekwencji Sąd wieczystoksięgowy – opierając się wyłącznie na treści wpisów w księdze i dołączonych dokumentach – uznał, że nie jest w stanie bezspornie stwierdzić, iż hipoteka ujawniona w tych księgach jest hipoteką ustanowioną na podstawie tytułu wykonawczego, który został prawomocnie pozbawiony wykonalności. To doprowadziło do sytuacji, w której hipoteki zostały wykreślone ze wszystkich ksiąg Spółdzielni, za wyjątkiem „Stryjeńskich” i Stanów Zjednoczonych.

Przebieg czynności podejmowanych przez syndyka / pełnomocnika

1. 9 stycznia 2024 r. – Syndyk (niezwłocznie po objęciu funkcji w toku postępowania upadłościowego) złożył do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa wnioski o wykreślenie hipotek z ksiąg wieczystych, powołując się na prawomocne orzeczenia pozbawiające wykonalności tytuł wykonawczy (akt notarialny z 25 maja 2009 r.).
2. 23 września 2024 r. – zapadło postanowienie oddalające wniosek w tym zakresie w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Stryjeńskich (i analogicznie – dla wskazanej drugiej nieruchomości), z uzasadnieniem, że na podstawie złożonych dokumentów sąd nie może jednoznacznie ustalić, czy hipoteka ujawniona w księdze wieczystej tej nieruchomości jest hipoteką ustanowioną na podstawie tytułu, który został pozbawiony wykonalności.
3. Po uzyskaniu postanowienia oddalającego – Syndyk zarządził kwerendę dokumentacji Spółdzielni w celu odnalezienia pełnej sekwencji dokumentów urzędowych (w szczególności: aktów notarialnych, wypisów, dokumentów stanowiących podstawy wpisów), które umożliwiłyby precyzyjne powiązanie:
 - wpisów hipotek ujawnionych w księgach „Stryjeńskich” z
 - tytułem wykonawczym z 25 maja 2009 r. oraz z
 - prawomocnymi orzeczeniami z 19 listopada 2020 r. i 8 lutego 2023 r.Kwerenda w zasobach Spółdzielni dała wyniki negatywne – dokumentacja była niepełna, a część materiałów nie miała formy oryginałów.

4. W związku z brakami w dokumentacji konieczne stało się pozyskanie wypisów/odpisów dokumentów z archiwów, w szczególności z Archiwum Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, gdzie – według ustaleń – znajdowała się istotna część aktów notarialnych sporządzanych u notariusza właściwego miejscowo dla czynności między stronami.
5. 29 lipca 2025 r. – Spółdzielnia uzyskała komplet kluczowych wypisów dokumentów urzędowych pozwalających odtworzyć i wykazać ciąg zdarzeń (podstaw wpisu) w sposób umożliwiający jednoznaczne powiązanie hipotek ujawnionych w księgach „Stryjeńskich” z tytułem wykonawczym, który został prawomocnie pozbawiony wykonalności.
6. 5 sierpnia 2025 r. – do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa skierowano kolejne wnioski o wykreślenie hipotek, tym razem oparte na kompletnej dokumentacji i zawierające szczegółowe wywiedzenie związku pomiędzy:
 - wpisem hipoteki w księdze (konkretne pozycje wpisów),
 - dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu,
 - tytułem wykonawczym z 25 maja 2009 r., oraz
 - prawomocnymi wyrokami z 19 listopada 2020 r. i 8 lutego 2023 r.
7. Z uwagi na czas oczekiwania na rozpoznanie spraw – w styczniu 2026 r. Syndyk skierował do Sądu pismo ponaglące z wnioskiem o możliwie szybkie rozpoznanie spraw, wskazując na pilny charakter sprawy i interes osób korzystających z lokali oraz potrzebę usunięcia przeszkód w czynnościach dotyczących wyodrębnień i przekształceń praw do lokali.

Wiktor Sawinda
radca prawny