

POSTANOWIENIE

31 października 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz

na posiedzeniu niejawnym 31 października 2025 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa J.M.
przeciwko A.K., Ł.K., J.R., A.R.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
na skutek skargi kasacyjnej J.M.
od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie
z 24 lutego 2025 r., XXVII Ca 757/24,

- 1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,
- 2) zasądza od powoda J.M. na rzecz pozwanych: a) J.R. i A.R. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia orzeczenia powodowi do dnia zapłaty, b) A.K. i Ł.K. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia orzeczenia powodowi do dnia zapłaty.

[M.O.]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 24 lutego 2025 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie z powództwa J.M. przeciwko A.K., Ł.K., J.R. i A.R. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Pruszkowie z 28 grudnia 2023 r., I C 1326/22, oddalił apelację (pkt 1); zasądził do powoda na rzecz J.R. i A.R. solidarnie kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzone, do dnia zapłaty (pkt 2); zasądził od powoda na rzecz A.K. i Ł.K. solidarnie kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzone, do dnia zapłaty (pkt 3).

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji, zaskarżając to orzeczenie w całości oraz wnosząc o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Uzasadniając wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżący wskazał, że w sprawie występuje potrzeba wykładni art. 6 ust. 2 u.k.w.h., jako przepisu budzącego poważne wątpliwości, a ponadto występuje istotne zagadnienie prawne, które powód sformułował w postaci pytania: czy nabywca nieruchomości, który przed zawarciem umowy sprzedaży dowiaduje się, że osoba będąca dwa lata wcześniej właścicielką nieruchomości, która zawarła wówczas umowę darowizny tej nieruchomości, cierpi na chorobę Alzheimera, posiada ograniczenia motoryczne i jest z nią utrudniony kontakt, wie o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym (art. 6 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h.) czy też z łatwością mógł się dowiedzieć, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym (art. 6 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h.).

Pozwani A.K. oraz Ł.K. złożyli odpowiedź na skargę kasacyjną, w której wnieśli o odmowę przyjęcia skargi do rozpoznania, ewentualnie o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda solidarnie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym według norm przepisanych.

Również pozwani J.R. oraz A.R. złożyli odpowiedź na skargę, wnosząc o wydanie postanowienia odmawiającego przyjęcia skargi do rozpoznania, ewentualnie o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie kwalifikowała się do przyjęcia celem jej merytorycznego rozpoznania.

Skarga jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, a zarazem kwalifikowanym pismem procesowym o ściśle określonej przez ustawę treści. Sąd Najwyższy, rozpoznając ten nadzwyczajny środek zaskarżenia, nie jest trzecią instancją sądową, lecz działa w interesie publicznym (postanowienie SN z 27 stycznia 2009 r., V CSK 358/08), na rzecz państwa jako dobra wspólnego (postanowienie SN z 11 lutego 2009 r., V CSK 388/08), jakkolwiek oczywiście nie oznacza to braku indywidualnego interesu skarżącego w rozpoznaniu nadzwyczajnego środka zaskarżenia, a w konsekwencji także weryfikacji tego interesu (*gravamen*). Jednak przede wszystkim skarga kasacyjna ma służyć ochronie prawidłowego wykonywania prawa oraz jego jednolitej wykładni. Interes prywatny uwzględnia zaś tylko na tyle, na ile może się on stać podłożem zaspokojenia interesu ogólnego (zob. aktualne uwagi w postanowieniu SN z 4 lutego 2000 r., II CZ 178/99).

Koniecznej selekcji skarg pod kątem realizacji tego celu służy przewidziana w art. 398⁹ k.p.c. instytucja tzw. przedsądu, w ramach której Sąd Najwyższy dokonuje wstępnej oceny skargi kasacyjnej. Ten etap postępowania przed Sądem Najwyższym jest ograniczony – co należy podkreślić – wyłącznie do zbadania przesłanek przewidzianych w art. 398⁹ § 1 pkt 1-4 k.p.c., nie zaś merytorycznej oceny skargi kasacyjnej (postanowienie SN z 12 marca 2024 r., I CSK 254/23).

Na etapie przedsądu Sąd Najwyższy ocenia wyłącznie wnioski o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania oraz jego uzasadnienie. Wniosek ten stanowi element konstrukcyjny skargi odrębny od podstaw skargi i ich uzasadnienia, które są oceniane dopiero, gdy skarga kasacyjna zostanie przyjęta do rozpoznania.

Dla spełnienia wymagania przewidzianego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. konieczne jest zawarcie w skardze kasacyjnej odrębnego wniosku o jej przyjęcie do rozpoznania, zawierającego profesjonalny wywód prawny nawiązujący do wskazanych w art. 398⁹ § 1 k.p.c. przesłanek przedsądu ze wskazaniem, które z nich występują w sprawie i z uzasadnieniem stanowiska skarżącego (postanowienie SN z 17 czerwca 2021 r., IV CSK 1/21).

Jako pierwszą przyczynę kasacyjną mającą uzasadniać przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania powód wskazał potrzebę wykładni art. 6 ust. 2 u.k.w.h. jako przepisu mającego budzić poważne wątpliwości.

Powołanie się na przesłankę przedsądu przewidzianą w art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. wymaga wskazania przepisu prawa, którego wykładnia budzi wątpliwości, określenia zakresu koniecznej wykładni, wykazania, że wątpliwości interpretacyjne mają poważny charakter i wymagają zajęcia stanowiska przez Sąd Najwyższy. Obowiązkiem skarżącego powołującego się na wskazaną przyczynę kasacyjną jest wykazanie, że określony przepis prawa, mimo że budzi poważne wątpliwości, nie doczekał się wykładni (zob. postanowienie SN z 25 stycznia 2024 r. I CSK 6468/22 i przywołane tam orzecznictwo).

Powód, mimo że wskazał przepis, którego wykładnia, w jego ocenie, budzi wątpliwości, oraz określił zakres koniecznej wykładni, to jednak nie sformułował jakichkolwiek argumentów na rzecz tezy, że podniesione przez niego wątpliwości dotyczące wykładni art. 6 ust. 2 u.k.w.h. mają charakter poważny i wymagają zajęcia stanowiska przez Sąd Najwyższy. Uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania sprowadza się bowiem do wskazania przez skarżącego, że wykładni wymaga art. 6 ust. 2 u.k.w.h. oraz że konieczne jest określenie przesłanek, które świadczą o wiedzy, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym i różnic pomiędzy wiedzą a łatwością dowiedzenia się, że treść księgi jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Nie istnieje potrzeba wykładni przepisów prawa, podobnie jak nie występuje w sprawie istotne zagadnienie prawne, jeżeli Sąd Najwyższy co do podnoszonych kwestii wyraził już swój pogląd we wcześniejszym orzecznictwie, a nie zachodzą okoliczności uzasadniające zmianę przyjętego stanowiska (zob. m.in.

postanowienie SN z 30 listopada 2023 r., I CSK 6472/22). Co do wykładni art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Sąd Najwyższy wypowiadał się wielokrotnie, m. in. w postanowieniu z 24 marca 2017 r., I CSK 351/16, wskazując, że przewidziane w tym przepisie określenie „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” oznacza, że nie zawsze możliwość uzyskania przez nabywcę informacji o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym jej stanem prawnym będzie uzasadniała przypisanie mu złej wiary. Jeżeli zrealizowanie tej możliwości wymaga od nabywcy szczególnej staranności, podejmowania żmudnych czynności, wówczas nie ma podstaw do przypisania nabywcy, który zaniechał tego rodzaju czynności, złej wiary. Jednak w razie powzięcia wątpliwości i podejrzeń co do prawdziwości danych wynikających z księgi wieczystej, nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania ich w granicach przeciętnej staranności. Nie jest natomiast możliwe – ze względu na okoliczność, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyjątkiem od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na innego więcej praw, niż sam ma) – obniżanie progu wymaganej staranności. Sąd Najwyższy zwrócił również uwagę, że łatwość dowiedzenia się o określonym stanie rzeczy nie jest pojęciem statycznym, lecz wymaga oceny prawnej opartej na okolicznościach towarzyszących dokonywanej czynności prawnej. Trudność w tym zakresie wynika z faktu, iż takie same lub podobne okoliczności dotyczące konkretnej sprawy mogą uzasadniać różną ocenę prawną. Ocena powinna uwzględniać osobowość nabywcy, jego wykształcenie i indywidualne właściwości, w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. łatwość dowiedzenia się jest bowiem kategorią subiektywną, wymagającą oceny od strony nabywcy, a nie tzw. przeciętnego obywatela; nie wchodzi tu zatem w grę wzorce postępowania i zachowania się, które można by stosować automatycznie. Oznacza to, że takich samych wymagań staranności nie można stawiać człowiekowi niemającemu odpowiedniego wykształcenia i osobie o przeciętym albo wyższym wykształceniu, zwłaszcza prawnikowi, profesjonalście posiadającemu odpowiednią wiedzę. Skarżący w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania nie przedstawił żadnych argumentów na rzecz konieczności ponownego zajęcia przez Sąd Najwyższy stanowiska co do wykładni art. 6 ust. 2 u.k.w.h.

Jako drugą przyczynę kasacyjną powód wskazał występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego.

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego zagadnienie takie powinno być sformułowane w oparciu o okoliczności mieszczące się w stanie faktycznym sprawy wynikającym z dokonanych przez sąd ustaleń, a jednocześnie być przedstawione w sposób ogólny i abstrakcyjny tak, aby umożliwić Sądowi Najwyższemu udzielenie uniwersalnej odpowiedzi, niesprowadzającej się do samej subsumpcji i rozstrzygnięcia konkretnego sporu (postanowienie SN z 20 maja 2021 r., II CSK 132/21).

Takie zagadnienie powinno zostać sformułowane wraz z przytoczeniem argumentów prawnych świadczących o rozbieżnych ocenach prawnych (zob. np. postanowienia SN: z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002 r., nr 1, poz. 11; z 7 czerwca 2005 r., V CKN 3/05; z 16 marca 2007 r., III CSK 34/07). Konieczne jest też wskazanie argumentów przekonujących o istotności zagadnienia (zob. postanowienie SN z 24 lipca 2007 r., IV CSK 207/07). Ponadto, ma to być zagadnienie nowe, nierozwiązane dotąd w orzecnictwie, którego rozstrzygnięcie może przyczynić się do rozwoju prawa (postanowienia SN: z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11; z 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151; z 11 lutego 2009 r., V CSK 388/08).

Sposób, w jaki skarżący kasacyjnie sformułował i uzasadnił zagadnienie prawne, które w jego ocenie, występuje w niniejszej sprawie, nie odpowiada wymogom wynikającym z utrwalonego orzecnictwa SN.

Zagadnienie przedstawione przez powoda sprowadza się do pytania o charakterze incydentalnym i kazuistycznym. Jest to zatem w istocie pytanie o trafność rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd drugiej instancji. Przedstawione zagadnienie nie zawiera elementów, które mogłyby pozwolić na sformułowanie przez Sąd Najwyższy – w ramach rozpoznania skargi kasacyjnej – ogólnego stanowiska o uniwersalnym charakterze. Formułowanie zagadnień prawnych w formie tego rodzaju pytań nie pozwala przyjąć, że w sprawie zachodzi przyczyna kasacyjna określona w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. (zob. postanowienie SN z 9 października 2023 r., I CSK 4314/22).

Niezależnie od powyższych uwag, nawet gdyby zagadnienie prawne zostało sformułowane w sposób abstrakcyjny, to i tak brak byłoby podstaw do przyjęcia skargi do merytorycznego rozstrzygnięcia. Skarżący nie przedstawił bowiem argumentów na rzecz istotności zagadnienia, możliwych sposobów jego rozstrzygnięcia ani własnego stanowiska wobec sformułowanego zagadnienia.

Z przytoczonych względów należało odmówić przyjęcia skargi do rozpoznania (art. 398⁹ § 2 k.p.c.). O kosztach postępowania Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 1¹, art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. § 2 pkt 7, § 5 pkt 8 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1964) oraz art. 98 § 1 i 1¹, art. 99, art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. § 2 pkt 7, § 5 pkt 8 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1935).

SSN Kamil Zaradkiewicz

[M.O.]

[SOP]