

Sygn. akt I CSK 3383/22

POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba

w sprawie z wniosku P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
z udziałem R. S.

o wpis w księdze wieczystej,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 listopada 2022 r.,
na skutek skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie
z dnia 18 listopada 2021 r., sygn. akt II Ca 1737/21,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2021 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił apelację wnioskodawcy P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie z dnia 30 kwietnia 2021 r., którym oddalony został jego wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr [...] roszczenia uczestnika R. S. wynikającego z umowy deweloperskiej z dnia 22 września 2016 r., złożony na podstawie art. 19 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst. jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204, ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”).

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego, że prawomocny wpis roszczenia wyłącza - z uwagi na treść art. 365 § 1 k.p.c. - ocenę charakteru umowy stanowiącej podstawę wpisu. U podstaw oddalenia apelacji legło natomiast stwierdzenie, że wykładnia umowy z dnia 22 września 2016 r. dokonana na

podstawie treści dokumentu złożonego do akt księgi wieczystej wskazuje, że trafnie Sąd Rejonowy przyjął, iż zawiera ona wszelkie cechy umowy deweloperskiej w rozumieniu w art. 3 pkt. 5 obowiązującej w dacie jej zawarcia ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1805 – dalej: „ustawa z dnia 16 września 2011 r.”).

Oceny tej nie zmieniają postanowienia zawarte w pkt. VIII umowy stanowiące jedynie jej elementy dodatkowe, określające sposób zapłaty ceny, przez potrącenie wierzytelności spółki z wzajemną wierzytelnością R. S. - nabywcy w umowie deweloperskiej, z tytułu przysługującego mu świadczenia wobec spółki. Dojście do takiej konkluzji, prowadzi do wniosku, iż ze względu na charakter umowy z dnia 22 września 2016 r. nie można było zastosować art. 19 ust. 1 i 3 u.k.w.h., gdyż na mocy art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r., nie znajduje on zastosowania do roszczeń nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej.

Podkreślił Sąd Okręgowy, że w postępowaniu wieczystoksięgowym z uwagi na ograniczoną kognicję nie jest natomiast uprawniony do rozstrzygania pomiędzy stronami sporu o to, czy roszczenie o którego wykreślenie ubiega się wnioskodawca istnieje, gdyż do tego konieczne jest wszczęcie właściwego postępowania w trybie procesowym.

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawcę.

Skarżący we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania powołał się na przesłankę z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.

Zdaniem wnioskodawcy skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona, albowiem Sąd Okręgowy pomimo nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy wskutek błędnego uznania, iż merytorycznej wykładni umowy stoi na przeszkodzie powaga rzeczy osądzonej, choć pośrednio przyznał rację wnioskodawcy, nie skorzystał z przewidzianego art. 386 § 4 k.p.c. uprawnienia do uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu dla Krakowa - Podgórze w Krakowie do ponownego rozpoznania, wobec czego sprawa została rozpoznana merytorycznie dopiero w drugiej instancji, wskutek czego

doszło do ograniczenia konstytucyjnej zasady dwuinstancyjności postępowania wyrażonej w art. 78 oraz art. 176 Konstytucji RP.

Wedle skarżącego, Sąd Okręgowy dokonał także nieprawidłowej (powierzchownej) wykładni umowy z 22 września 2016 r. błędnie uznając, że jest to umowa deweloperska, podczas gdy w rzeczywistości nie spełnia ona *essentialia negotii* takiej umowy. Wynikało to z faktu, że nie istniało świadczenie pieniężne nabywcy lokalu ekwiwalentne wobec świadczenia niepieniężnego dewelopera, a w zamian za świadczenie niepieniężne wnioskodawcy istniało świadczenie niepieniężne uczestnika i jedynie w dniu przeniesienia własności lokalu miała mieć miejsce dopłata różnicy wzajemnych świadczeń; świadczenie pieniężne nabywcy nie miało być spełnione na poczet ceny nabycia, a zatem przed przeniesieniem własności lokali; R. S. nie spełniał ustawowej definicji nabywcy, nie był bowiem zobowiązany do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia, gdyż nabywane przez niego lokale stanowiły w istocie swoistą zapłatę za kupioną od niego przez wnioskodawcę nieruchomość gruntową; zobowiązania stron nie odpowiadały wymogom ustawowym, gdyż miały one przenieść na siebie wzajemnie własność nieruchomości z dopłatą R. S. w celu zapewnienia równowartości owych świadczeń.

Ponadto o oczywistej zasadności skargi ma także przekonywać fakt że Sąd Okręgowy do umowy będącej w rzeczywistości inną umową niż umowa deweloperska (choć do niej zbliżoną) zastosował rozszerzający wyjątek opisany w art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r., podczas gdy zasadą jest, iż *exceptiones non sunt extendendae*. W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy, pomimo że zaistniały przesłanki opisane w art. 19 ust. 1 i 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uprawniające do skutecznego żądania przez wnioskodawcę wykreślenia roszczenia uczestnika z księgi wieczystej, albowiem od daty wymagalności roszczenia uczestnika upłynął rok, a w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczyło roszczenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej

doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym. Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Sąd Najwyższy w ramach przedsądu bada tylko wskazane w skardze kasacyjnej okoliczności uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania, a nie podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie. Cel wymagania określonego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty tylko przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego przez oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.) należy rozumieć sytuację, w której skarga jest uzasadniona w sposób ewidentny, wskazując na rażące i poważne uchybienia zaskarżonego orzeczenia, które są możliwe do stwierdzenia bez konieczności prowadzenia bardziej złożonych rozumowań. Jedynie w takim wypadku możliwa jest kontrola prawomocnego orzeczenia sądu drugiej instancji w postępowaniu kasacyjnym. Obciążenie go oczywistą i istotną wadą wskazuje, że usunięcie tego orzeczenia z obrotu leży w interesie publicznym – a tym samym, że może dojść do realizacji celu skargi kasacyjnej, jako nadzwyczajnego środka zaskarżenia (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 10 kwietnia 2013 r., III CSK 67/13, niepubl. i z 29 września 2017 r., V CSK 162/17, niepubl.). Przesłanką przyjęcia skargi kasacyjnej nie jest oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 października 2015 r., IV CSK 189/15, niepubl. i przywołane tam orzecznictwo).

Zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z w art. 78 i art. 176 Konstytucji RP nie przekonuje o oczywistej zasadności skargi, skoro w utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że naruszenie art. 386 k.p.c. nie może stanowić samodzielnie podstawy uwzględnienia skargi kasacyjnej, bez powiązania

tego przepisu z innymi wadliwościami zaskarżonego orzeczenia (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 6 lutego 2015 r., II CSK 317/14, niepubl., z 5 października 2012 r., IV CSK 166/12, niepubl. oraz z 9 maja 2013 r., II CNP 72/12, niepubl. i orzeczenia w nich przywołane). Ponadto motywy orzeczenia Sądu pierwszej instancji nie przekonują o nierozpoznaniu przez ten Sąd istoty sprawy w świetle przyjmowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego wykładni tego pojęcia (zob. m.in.. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999 nr 1, poz. 22 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 nr 3, poz. 36, i z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się także, że przesłanka „nierozpoznania istoty sprawy” stanowi uprawnienie, a nie obowiązek uchylenia orzeczenia przez sąd drugiej instancji w kontekście obowiązków spoczywających na tym sądzie jako konsekwencji systemu apelacji pełnej, gdzie druga instancja ma charakter merytoryczny, czyli służy rozpoznaniu sprawy, a nie tylko środka odwoławczego (zob.m.in. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów – zasada prawna z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6 poz. 55 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 14 maja 2002 r., V CKN 357/00, niepubl.; z 6 lutego 2015 r., II CSK 317/14, niepubl.; z 3 czerwca 2015 r., V CSK 550/14, niepubl. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 7 października 2015 r., I CZ 68/15, nie publ. i orzeczenia przywołane w jego uzasadnieniu).

Polski system wieczystoksięgowy oparty jest na zasadzie legalizmu materialnego, od którego wyjątki na rzecz konsensusu formalnego wynikają z ustawy. Zasada legalizmu materialnego oznacza, że wpis może być dokonany tylko na podstawie takiego dokumentu, który dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Ograniczony charakter zasady legalizmu materialnego wyraża się natomiast w delimitacji środków dowodowych, którymi można w postępowaniu wieczystoksięgowym wykazywać zmianę stanu prawnego nieruchomości oraz w ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego do faktów pozytywnych świadczących o zaistnieniu zmiany stanu prawnego. Ukształtowane w sposób odbiegający od ogólnych zasad postępowania dowodowego reguły dowodowe

postępowania wieczystoksięgowego, nie pozwalają na przeprowadzenie innych dowodów niż z dokumentów (art. 626⁸ § 2 k.p.c. – z wyjątkami wynikającymi z art. 626⁸ §2¹ - §4 k.p.c.), z uwzględnieniem treści art. 31 ust. 1 u.k.w.h., co ogranicza środki dowodowe, którymi można wykazać podstawę wpisu w znaczeniu materialnym. *Ratio legis* tego przepisu, zawierającego minimum wymogów formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, sprowadza się do zapewnienia podwyższonego bezpieczeństwa obrotu w zakresie dokumentów prywatnych, które decydują o zmianie stanu prawnego nieruchomości.

Przyjęte zasady służą zapewnieniu wiarygodności ksiąg wieczystych w sposób maksymalnie możliwy do uzyskania w uproszczonym postępowaniu sądowym, jakim jest postępowanie wieczystoksięgowe (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 2008 r., III CSK 335/07, niepubl. i z 20 listopada 2014 roku, V CSK 9/14, OSNC 2015 nr 12 poz. 146). Nie stoi to natomiast na przeszkodzie wyjaśnianiu i sprawdzaniu poprawności danych, na które powołuje się strona załączając stosowne dokumenty oraz badaniu skuteczności materialnej czynności stanowiącej podstawę wpisu (zob. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985, nr 8, poz.108 i z 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1995, nr 4, poz. 47; uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27)

O oczywistej zasadności skargi nie przekonuje kwalifikacja umowy łączącej strony, jako umowy deweloperskiej, skoro strony same zdecydowały się nadać łączącej ich umowie taki właśnie charakter. Prezentując stanowisko przeciwne skarżący nie dostrzega, że ograniczona kognicja sądów obu instancji w postępowaniu wieczystoksięgowym zmniejsza możliwości tych sądów czynienia ustaleń dotyczących zgodnego zamiaru stron, celu umowy i innych czynników, wpływających na wynik wykładni oświadczeń woli, w porównaniu z możliwościami, jakimi dysponuje sąd w postępowaniu, w którym brak jest ograniczeń wynikających z art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie sprzeciwia się dokonywaniu wykładni zgodnej z dyrektywami art. 65 k.c., ale tylko tych oświadczeń, które znalazły się w załączonych do wniosku dokumentach powoływanych, jako podstawa wpisu. Tryb procesu jest natomiast z natury rzeczy lepiej przystosowany

do rozstrzygania sporów między stronami o charakter zawartej umowy, w zakresie w jakim jest ona determinowana zgodnym zamiarem stron, celem umowy i innymi czynnikami wpływającymi na wynik wykładni oświadczeń woli (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, niepubl., z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012, nr 9, poz. 111, z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, niepubl., z 30 października 2013r., II CSK 67/13, niepubl., i z 5 grudnia 2014 r., III CSK 45/14, niepubl.). Kwestia zatem czy wolą stron było zawarcie innej umowy niż umowy deweloperskiej - co nie wynika z literalnej treści umowy – może być przedmiotem badania w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zważywszy na ograniczoną kognicję Sądu wieczystoksięgowego, odmowa dokonania wpisu spowodowana uznaniem, że umowę łącząca strony – zgodnie z jej literalną nazwą i treścią należy kwalifikować, jako umowę deweloperską, nie może być uznana za naruszenie prawa w sposób kwalifikowany.

Argumentacja skarżącego dotycząca analizowanych w doktrynie kontrowersji związanych z pojęciem umowy deweloperskiej i jej treścią wskazuje na możliwe trudności z kwalifikacją tej umowy i jej odróżnienia od innych umów funkcjonujących w obrocie cywilnoprawnym, nie dowodzi zatem oczywistej zasadności skargi, a skarżący nie oparł wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania na innych przesłankach kasacyjnych.

W konsekwencji argumentacja przytoczona przez skarżącego we wniosku nie wykazuje tezy, że zaskarżone orzeczenie stanowi konsekwencję kardynalnych błędów w zakresie stosowania prawa materialnego i procesowego, których efektem jest orzeczenie oczywiście wadliwe.

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, nie znajdując też okoliczności, które w ramach przedsądu jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu.

at