

POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Wiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Dobrowolski

Bogdan Marian Gutowski (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku K. N.

z udziałem M. C., A. W., M. W., M. F. i K. F.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 16 listopada 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 16 maja 2017 r., sygn. III Ca 809/16

- 1. uchyla zaskarżone postanowienie w zakresie pkt. 1 i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania;**
- 2. w pozostałym zakresie skargę oddala;**
- 3. znosi wzajemnie koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.**

UZASADNIENIE

K. N. (dalej: „wnioskodawczyni”) zawarła 25 lipca 2014 r. przed notariuszem J. S. w kancelarii położonej w G., przy ul. [...], z deweloperem S. Spółka Jawna umowę deweloperską, rep. A nr [...], na podstawie której deweloper zobowiązał się do:

- wybudowania na działce nr [...], położonej w W., przy ul. [...]¹, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku

prowadzi księgę wieczystą nr [...], domu mieszkalnego wielorodzinnego, obejmującego 95 lokali mieszkalnych i jeden lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny – halę garażową,

- ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...], o powierzchni 48,94 m², położonego na pierwszym piętrze budynku, a także lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny – hali garażowej, położonej w piwnicy budynku,

- przeniesienia na rzecz wnioskodawczynie własności lokalu mieszkalnego nr [...] oraz własności udziału w lokalu niemieszkalnym – hali garażowej, odpowiadającego jednemu miejscu postojowemu o powierzchni 12,5 m² i jednemu pomieszczeniu gospodarczemu o powierzchniach około 2 m² wraz z przynależnymi do lokali udziałami w nieruchomości wspólnej odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (dalej określone łącznie jako nieruchomości).

Zgodnie z roszczeniem zawartym w ww. umowie przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wnioskodawczynie miało nastąpić w stanie wolnym od obciążeń. Roszczenie o przeniesienie prawa własności zostało wpisane do księgi wieczystej 15 września 2015 r., a wniosek o wyodrębnienie księgi wieczystej został złożony przez wnioskodawczynię 6 listopada 2015 r.

Na skutek wniosku z 24 września 2015 r. w księdze wieczystej nr [...]1 wpisano w dziale III wzmiankę o toczącej się egzekucji w sprawie Km [...] z wniosku wierzycieli M. W. i A. W. (wpis 19 października 2015 r.). Na skutek wniosku z 21 października 2015 r. w księdze wieczystej [...]1 w dziale IV wpisano hipotekę przymusową w kwocie 5 320 657,80 zł na rzecz M. W. i A. W. (wpis z 5 listopada 2015 r.). Na skutek wniosku z 28 października 2015 r. w księdze wieczystej nr [...]1 wpisano w dziale III wzmiankę o toczącej się egzekucji w sprawie Km [...] z wniosku wierzycieli M. F. i K. F. (wpis z 9 listopada 2015 r.).

W oparciu o umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz umowę sprzedaży sporządzoną przez notariusz M. B. w W., zawartą 6 listopada 2015 r., Repertorium A nr [...]1, wnioskodawczynie 10 listopada 2015 r. wniosła do Sądu Rejonowego w Wejherowie V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z

siedzibą w Pucku o wpisanie jej w księdze wieczystej [...]1 jako właściciela lokalu nr [...], położonego przy ul. [...]1 w W..

W dniu 17 grudnia 2015 r. Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku zrealizował wniosek zawarty w akcie notarialnym z 6 listopada 2015 r., rep. A nr [...]1, sporządzony przez notariusz M. B., prowadzącą kancelarię notarialną w W. i wpisał w dziale II księgi wieczystej [...]1 nowego właściciela – K. N..

Wobec niewykreślenia z urzędu przez Sąd Wieczystoksięgowy wpisów w dziale III i IV KW nr [...]1 dokonanych po dacie 6 marca 2014 r. wnioskodawczyni 5 stycznia 2016 r. wniosła skargę na orzeczenie referendarza. W uzasadnieniu skargi wskazała, że S. Spółka Jawna z siedzibą w S. zobowiązała się, na podstawie umowy deweloperskiej z 25 lipca 2014 r. do przeniesienia prawa własności lokalu wolnego od obciążeń. Tym samym dokonanie zaskarżonych wpisów naruszało przepis art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. 2022, poz. 1728, dalej: „u.k.w.h.”).

Sąd Rejonowy w Wejherowie, uznając zasadność wniesionej przez wnioskodawczynię skargi, wykreślił z działu III przedmiotowej księgi wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz ujawnienia przyłączeń kolejnych wierzycieli, a także z działu IV ww. księgi wieczystej – hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł na rzecz wierzycieli M. W. i A. W. (wpisy z 4 marca 2016 r.).

Apelację od wpisu polegającego na wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej nr [...]1 hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,58 zł, wpisanej na rzecz wierzycieli M. W. i A. W., wnieśli uczestnicy postępowania – M. W. i A. W., domagając się jego zmiany poprzez utrzymanie w mocy zaskarżonego wpisu i zwrotu kosztów postępowania za obie instancje. Natomiast apelację od wpisu z 4 marca 2016 r. w zakresie wykreślenia z działu III ww. księgi wieczystej ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz ujawnienia przyłączeń kolejnych wierzycieli wnieśli uczestnicy postępowania M. F. i K. F., domagając się jego zmiany poprzez utrzymanie w mocy zaskarżonego wpisu i zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy w Gdańsku, III Wydział Cywilny Odwoławczy postanowieniem z 16 maja 2017 r., sygn. III Ca 809/16 w pkt 1 zmienił zaskarżony wpis w dziale IV KW nr [...]1 w ten sposób, że uchylił wykreślenie hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W., w pkt 2 uchylił zaskarżony wpis w dziale III ww. kw. dotyczący wykreślenia wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączenia do egzekucji.

Aktualnie w dziale IV księgi wieczystej nr [...]1 pozostaje wpis hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł na rzecz M. W. i A. W., a w dziale III tej księgi wieczystej – wpis o przyłączeniu się wierzycieli do egzekucji.

Pismem z 25 lutego 2022 r. Prokurator Generalny wniósł skargę nadzwyczajną od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 16 maja 2017 r., sygn. akt III Ca 809/16, w którym zaskarżył wskazane orzeczenie w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1. naruszenie zasady zaufania obywateli do państwa i jego organów, wywodzonej z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności zasady bezpieczeństwa prawnego i pewności prawa, poprzez wydanie kwestionowanego orzeczenia przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, które naruszyło zasadę *pacta sunt servanda*;

2. naruszenie gwarancji ochrony prawa własności, o którym mowa w art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, poprzez brak właściwej ochrony i w konsekwencji pozbawienia wnioskodawcy prawa własności nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Wydział Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą nr [...]1 bez obciążeń, mimo że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie własności nieruchomości na wyżej wskazanych bez obciążeń, co należy rozumieć jako wolną od egzekucji. Tymczasem z uwagi na skutki kwestionowanego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku, wierzyciele dewelopera mogli kierować roszczenia do wnioskodawców, mimo że nie byli oni jego dłużnikami i wykonali swoje zobowiązania w postaci zapłaty za wyodrębniony lokal mieszkalny, zgodnie z zawartą umową,

3. naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony konsumentów – art. 76 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, przez niezapewnienie właściwej ochrony

słabszej strony umowy deweloperskiej oraz stworzenie sytuacji, w której negatywne konsekwencje działań dewelopera ponoszą nabywcy lokalu wybudowanej przez niego nieruchomości, wbrew temu co wynikało z umowy deweloperskiej,

4. rażące naruszenie prawa materialnego w postaci art. 18 u.k.w.h., poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd, że nie podlega wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej nr [...]1 wpis hipoteki przymusowej do sumy 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W. po ujawnieniu w tej księdze wieczystej roszczenia wnioskodawczyni o przeniesienie własności nieruchomości, wynikającego z zawartej przez nich umowy deweloperskiej oraz z działu III wzmianka o toczącej się egzekucji i przyłączeniu się do egzekucji kolejnych wierzycieli,

5. rażące naruszenie prawa materialnego w postaci art. 58 § 2 k.c. w związku z art. 5 k.c., polegającej na błędnej wykładni skutkującej dokonaniem wpisu praw rażąco naruszających zasady współżycia społecznego i z tego tytułu budzących wątpliwości w zakresie ich ważności.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i orzeczenie co do istoty poprzez zmianę zaskarżonego orzeczenia i wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr [...]1 hipoteki przymusowej do kwoty 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W. oraz wykreślenie z działu III wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączeniu się kolejnych wierzycieli.

W uzasadnieniu skargi nadzwyczajnej Prokurator Generalny wskazał, że bezpieczeństwo prawne, przewidywalność prawa stanowionego przez państwo oraz respektowanie przez władzę działań podejmowanych w zaufaniu do państwa gwarantują ochronę wolności człowieka. Jeśli słabsza strona umowy deweloperskiej (tj. nabywca lokalu mieszkalnego) działa w dobrej wierze i spełnia wszystkie warunki umowy, łącznie z zapłatą ceny w ustalonym czasie za nieruchomość będącą przedmiotem umowy, to ma prawo twierdzić, że wszystkie postanowienia zawarte w umowie zostaną wykonane przez dewelopera. Skoro więc deweloper w umowie zobowiązał się do przeniesienia własności nieruchomości bez obciążeń, to nabywca nieruchomości nie może ponosić negatywnych skutków działań dewelopera i odpowiadać za jego zobowiązania, w sytuacji, gdy wyodrębnienie lokalu nastąpiło przed wszczęciem egzekucji przeciw

deweloperowi. Pewność prawa i bezpieczeństwo prawne umocowane w art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej mają być gwarancją, że osoba, która działa zgodnie z prawem określonym tak przepisami prawnymi, jak i umowami, nie poniesie negatywnych skutków działań, które są od niej niezależne. Wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji i wpisy o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli dewelopera pozostawiony w księdze wieczystej po nabyciu własności lokalu mieszkalnego przez wnioskodawców jest pułapką na obywateli i godzi w ich prawa.

Co więcej, na skutek orzeczenia Sądu Okręgowego w Gdańsku wnioskodawczyni została pozbawiona możliwości wyłącznego dysponowania swoim prawem własności należącej do niej nieruchomości. Postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku o sygn. akt III Ca 809/16 nie uwzględniło konstytucyjnego prawa ochrony własności mimo że w umowie deweloperskiej określono, iż własność lokalu mieszkalnego zostanie przeniesiona na wnioskodawczynię bez żadnych obciążeń. Obciążenie nieruchomości, wbrew umowie, by zaspokoić roszczenia wierzycieli dewelopera kosztem nabywców nieruchomości, jest niesprawiedliwe i nadmiernie ingerujące we własność. Mimo że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie własności nieruchomości na wnioskodawczynię bez obciążeń, tzn. wolną od egzekucji, wierzyciele dewelopera mogli kierować do niej roszczenia, chociaż wnioskodawczyni nie była jego dłużniczką i wykonała swoje zobowiązania w postaci zapłaty za wyodrębniony lokal mieszkalny, zgodnie z zawartą umową.

Zdaniem skarżącego, doszło również do naruszenia art. 76 Konstytucji RP, z którego wynika ochrona interesów konsumentów. Według Prokuratora Generalnego, ochrona ta może być realizowana przede wszystkim przez sąd, co oznacza, że obowiązkiem sądu rozstrzygającego w sprawach między przedsiębiorcami a konsumentami jest branie pod uwagę praw konsumenta. Ma się to wyrażać nie tylko w stosowaniu przez sąd przepisów związanych bezpośrednio z ochroną konsumenta, ale także w takim działaniu, by podczas ustalania okoliczności zmierzających do wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, dołożyć należytej staranności, by zapewnić realną, a nie tylko formalną ochronę konsumenta. Tymczasem danie pierwszeństwa wierzycielom dewelopera

przed ochroną prawa własności nabywcy nieruchomości od tego dewelopera jest sprzeczne z konstytucyjną zasadą ochrony konsumentów, zwłaszcza w sytuacji, gdy konsument (tu: nabywcy lokalu mieszkalnego) wypełnił wszystkie zobowiązania wynikające z umowy deweloperskiej, które miały w rezultacie doprowadzić do przeniesienia własności odrębnego lokalu bez żadnych obciążeń.

Odnosnie do naruszenia art. 18 u.k.w.h. skarżący podniósł, że równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeśli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego dotyczyło to roszczenie, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. W okolicznościach niniejszej sprawy art. 18 u.k.w.h. oznacza, że obciążenia hipotecznego nie przenosi się do nowej księgi wieczystej, gdyż byłoby ono sprzeczne z wpisem prawa własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej w wyniku realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawcę. Inna interpretacja niweczyłaby skutki zasady pierwszeństwa praw osobistych i roszczeń oraz ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1 i 2 w zw. z art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h.), a także rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 i 7 u.k.w.h.). Zdaniem Prokuratora Generalnego, z chwilą wpisu w księdze wieczystej nr [...]1 własności na rzecz wnioskodawczyni zaistniała okoliczność, o której mowa w art. 18 u.k.w.h. Wyżej wskazany wpis jest sprzeczny z wpisem prawa własności, albowiem zgodnie z roszczeniem zawartym w umowie przeniesienie własności nieruchomości miało nastąpić w stanie wolnym od obciążeń, a roszczenie to zostało ujawnione w księdze wieczystej jako pierwsze. Zatem, jeżeli po ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości została wpisana hipoteka przymusowa, na podstawie art. 18 u.k.w.h. powinna być przez sąd wykreślona z urzędu.

Skarżący zarzucił również naruszenie przepisu art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. Jego zdaniem, cel hipoteki wpisanej w księdze wieczystej był ściśle związany z zabezpieczeniem wierzytelności M. W. i A. W. powstałych z inwestycją S. Spółka Jawna, tj. zakupem gruntu, wzniesieniem budynku i wyodrębnieniem lokali na rzecz klientów będących stronami umów przedwstępnych. Wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej klientów dewelopera spowodował ich obciążenie

ryzykiem rozległej i lekkomyślnie prowadzonej przez S. działalności gospodarczej, co było postępowaniem nierzetelnym, sprzecznym z zasadami deontologii deweloperów, a przez to niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 89 § 1 u.SN, jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub sądu wojkowego 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.

Skargę nadzwyczajną, co do zasady, wnosi się w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna w terminie roku od dnia rozpoznania (art. 89 § 3 zd. 1 u.SN). Stosownie do art. 115 § 1 u.SN, jedynie przejściowo, w okresie 6 lat od dnia wejścia w życie ustawy, skarga nadzwyczajna może być wniesiona od prawomocnych orzeczeń kończących postępowanie w sprawach, które uprawomocniły się po 17 października 1997 r. W takim przypadku, zgodnie z art. 115 § 1a u.SN, skarga nadzwyczajna może być wniesiona wyłącznie przez Prokuratora Generalnego lub Rzecznika Praw Obywatelskich. Ponadto, od tego samego orzeczenia w interesie tej samej strony skarga nadzwyczajna może być wniesiona tylko raz (art. 90 § 1 u.SN).

Skarga nadzwyczajna jest instrumentem szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości w znaczeniu określonym w art. 175 ust. 1 Konstytucji. 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; wyroki Sądu Najwyższego: z 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20; z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19; z 19 stycznia 2022 r., I NSNc 216/21; z 7 września 2022 r., I NSNc 530/21; z 21 września 2022 r., I NSNc 544/21 i z 12 października 2022 r., I NSNc 716/21). 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.

Na podmiocie wnoszącym skargę nadzwyczajną spoczywa w pierwszej kolejności powinność wykazania zaistnienia w danej sprawie przynajmniej jednej z przesłanek szczegółowych – uchybień wymienionych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN. Ponadto, skarga nadzwyczajna musi nawiązywać do przesłanki ogólnej (funkcjonalnej), wskazanej w art. 89 § 1 *in principio* u.SN, która wymaga równoczesnego wykazania, że uwzględnienie skargi nadzwyczajnej jest konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Ścisłe określenie przesłanek przedmiotowych skargi nadzwyczajnej związane jest z jej funkcją ochronną w ujęciu Konstytucji, tj. z jednej strony, z dążeniem do zapewnienia prawidłowości działania organów władzy publicznej (art. 7 w zw. z art. 2 Konstytucji), a z drugiej strony, z konieczną ochroną stabilności i prawomocności orzeczeń sądowych oraz kształtowanych przez nie stosunków prawnych (art. 45 w zw. z art. 2 Konstytucji, zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; wyroki Sądu Najwyższego: z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19; z 19 stycznia 2022 r., I NSNc 216/21; z 7 września 2022 r., I NSNc 530/21; z 21 września 2022 r., I NSNc 544/21 i z 12 października 2022 r., I NSNc 716/21). Ochrona powagi rzeczy osądzonej (*res iudicata*), a przez to stabilności prawa, należy do fundamentów demokratycznego państwa prawnego i znajduje głębokie uzasadnienie aksjologiczne. Z tego względu – jak wskazuje się

w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (dalej: „ETPC”) – nadzwyczajne środki zaskarżenia muszą być uzasadnione okolicznościami o istotnym i niewątpliwym charakterze, korygującym fundamentalne wady rozstrzygnięć jurysdykcyjnych, niweczące podstawową funkcję wymiaru sprawiedliwości (wyrok ETPC z 24 lipca 2003 r., *Riabykh przeciwko Rosji*, skarga nr 52854/99). Nie mogą przy tym inicjować *de facto* dodatkowej kontroli instancyjnej. Dopuszczalny na gruncie Europejskiej Konwencji Praw Człowieka środek kontroli musi wobec tego sprawiedliwie wyważyć między prywatnymi interesami a ochroną pewności prawa, w tym ochroną powagi rzeczy osądzonej, od których zależy efektywność funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości.

Konstrukcyjnym założeniem skargi nadzwyczajnej jest więc takie określenie jej przesłanek, by służyła ona eliminowaniu z obrotu orzeczeń sądowych obarczonych wadami o fundamentalnym znaczeniu w świetle zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji, stwierdzone naruszenia muszą być na tyle poważne, by względ na całokształt zasady wynikającej z art. 2 Konstytucji nakazywał ingerencję w powagę rzeczy osądzonej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20, z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19, z 19 stycznia 2022 r., I NSNc 216/21; z 7 września 2022 r., I NSNc 530/21; z 21 września 2022 r., I NSNc 544/21 i z 12 października 2022 r., I NSNc 716/21).

Dokonując wstępnej oceny skargi nadzwyczajnej, Sąd Najwyższy nie stwierdził istnienia okoliczności, które mogłyby prowadzić do wniosku, że w niniejszej sprawie jest ona niedopuszczalna, co skutkowałoby jej odrzuceniem *a limine*, bez potrzeby merytorycznego zbadania podniesionych w niej zarzutów. Została ona wniesiona przez Prokuratora Generalnego, który jest jednym z dwóch podmiotów wskazanych w art. 115 § 1a u.SN, uprawnionych do wnoszenia skarg nadzwyczajnych od orzeczeń, które uprawomocniły się przed dniem wejścia w życie ustawy o Sądzie Najwyższym. Zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z 16 maja 2017 r., sygn. akt III Ca 809/16 nie mogło zostać, na dzień wniesienia skargi, uchylone ani zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Należy zatem stwierdzić, że nie zachodziły przeszkody

do merytorycznego rozpoznania wniesionej przez Prokuratora Generalnego skargi nadzwyczajnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalili się już poglądy, że konstrukcja skargi nadzwyczajnej wymaga, aby w pierwszej kolejności dokonać oceny występowania przesłanek szczegółowych, a następnie weryfikacji czy wystąpiła również przesłanka ogólna (funkcjonalna). W rozpoznawanej skardze nadzwyczajnej Prokurator Generalny sformułował przeciwko zaskarżonemu orzeczeniu zarzuty odwołujące się do dwóch przesłanek szczegółowych określonych w art. 89 § 1 pkt 1 i 2 u.S.N.

Osobnego rozważenia wymagają zarzuty podniesione wobec postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 16 maja 2017 r., III Ca 809/16 co do uchylenia wykreślenia hipoteki przymusowej oraz co do uchylenia wpisu dotyczącego wykreślenia wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączenia do egzekucji.

Dla rozstrzygnięcia zasadności niniejszej skargi, w pierwszej kolejności konieczne jest zweryfikowanie zarzutu rażącego naruszenia przepisu art. 18 u.k.w.h. Zgodnie z jego treścią, równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Prokurator Generalny przyjął, że niedopuszczalne jest wpisanie hipoteki przymusowej po ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia wnioskodawczyni o przeniesienie własności nieruchomości, wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej, zgodnie z którą przeniesienie prawa własności miało nastąpić w stanie wolnym od obciążeń.

Zarzut ten, w zakresie uchylenia przez Sąd Okręgowy w Gdańsku wykreślenia hipoteki przymusowej, uznać należy za zasadny. Jak słusznie przyjął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 7 marca 2019 r., sygn. akt IV CSK 598/17, zgodnie z zasadami pierwszeństwa praw wpisanych do księgi wieczystej, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności wpisane do księgi wieczystej ma pierwszeństwo przed ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest hipoteka wpisana do księgi wieczystej później. Dotyczy to również hipoteki przymusowej. Przyjmuje się bowiem, że hipoteka nie może być

realizowana z uszczerbkiem dla wskazanego roszczenia i prawa wynikającego z niego. Równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, powinno się wykreślić z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego dotyczyło to roszczenie, albo w inny sposób naruszają to prawo. Oznacza to, że pomimo iż nie wykreśla się w ogóle istniejącego obciążenia hipotecznego, to nie przenosi się go do nowej księgi wieczystej, gdyż byłoby ono sprzeczne z wpisem prawa własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej w wyniku realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawcę (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z 6 września 2013 r., V CSK 433/12; E. Klat-Górska, *Komentarz do art. 18 u.k.w.h.*, w: M. Fras, M. Habdas (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2021, LEX). Przeciwna interpretacja mogłaby prowadzić do uznania, że ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, w czasie kiedy nieruchomość była wolna od tego obciążenia hipotecznego, nie doznałoby ochrony prawnej wynikającej z powołanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (postanowienie Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16).

W związku z powyższym, w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że interpretacja art. 18 u.k.w.h., analogiczna do przyjętej przez Sąd Okręgowy w Gdańsku w postanowieniu z 16 maja 2017 r., nie tylko niweczyłaby skutki zasady pierwszeństwa praw osobistych i roszczeń oraz ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1 i 2 w związku z art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h.), a także rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 i 7 u.k.w.h.) (postanowienia Sądu Najwyższego: z 23 stycznia 2004 r., III CSK 244/02; z 26 października 2021 r., I NSNc 456/21; z 20 października 2022 r., I NSNc 22/22). Prowadziłaby również do wypaczenia *ratio legis* samego przepisu art. 18 u.k.w.h. Swoboda korzystania z nieruchomości w świetle art. 91-93 u.k.w.h. byłaby wówczas iluzoryczna, wartość nieruchomości obciążonej hipoteką najczęściej znacząco zmniejszona, zaś właściciel, będąc dłużnikiem rzeczowym, musiałby liczyć się z obowiązkiem zaspokojenia wierzyciela hipotecznego (postanowienie Sądu Najwyższego z 20 października 2022 r., I NSNc 22/22).

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z 26 października 2021 r., I NSNc 456/21, zgodnie z którym pomimo, że ochrona prawa własności nabywcy nieruchomości lokalowej, który dysponował ekspektatywą przeniesienia na niego tego prawa bez obciążeń wynikającą z umowy deweloperskiej, nie uwzględnia praw osób, które wskutek dokonania innych czynności cywilnoprawnych dysponowały roszczeniami wobec dewelopera i których wierzytelności zabezpieczono hipoteką przymusową na stanowiącej własność dewelopera nieruchomości, w której dziale III figurowało roszczenie z umowy deweloperskiej, to ochrona osób nabywających lokale mieszkalne powinna mieć charakter priorytetowy. Stanowisko to zabezpiecza także sama konstrukcja art. 18 u.k.w.h. Należy bowiem uwzględnić, że nabywcy lokali mieszkalnych od dewelopera nie mają innych możliwości ochrony swojego majątku, najczęściej spełniając na rzecz dewelopera całe świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia przed przeniesieniem na ich rzecz własności nieruchomości lokalowej. Nie wchodzi przy tym z deweloperem w żadne stosunki biznesowe czy *quasi-biznesowe*, co odróżnia ich pozycję od np. osób, które decydują się współfinansować inwestycję deweloperską, przykładowo będąc uprzednio właścicielami działki i odraczając deweloperowi termin zapłaty za działkę, na której ma być wznoszona inwestycja deweloperska lub zgadzając się na zapłatę za działkę wyodrębnionymi w przyszłości lokalami. Osoby takie jednak podejmując tego typu ryzyko, muszą być świadome, że ochrona ich wierzytelności, nieujawnionej w księdze macierzystej przed podpisaniem umów deweloperskich, nie może naruszać praw nabywców lokalu mieszkalnego wynikających z tychże umów.

Co więcej, w literaturze wskazuje się, że nie jest prawidłowe wyłączenie zastosowania przepisu art. 18 u.k.w.h. wobec instytucji hipoteki przymusowej. Powstanie hipoteki przymusowej jest zawsze skutkiem zaniechania właściciela związanego z brakiem wykonywania swoich zobowiązań, najczęściej wobec jego wierzycieli osobistych, w większości przypadków już po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności. Wobec tego, niewykreślenie hipoteki przymusowej powodowałoby, że uprawniony podmiot ponosiłby w całości ryzyko zaciągania i niewykonywania przez właściciela jego zobowiązań. Byłoby to więc sprzeczne

z celem instytucji ujawniania praw osobistych i roszczeń. W takim przypadku ochrona roszczeń sprowadzałaby się w istocie do stosunkowo rzadkich przypadków dokonywania przez właściciela celowych rozporządzeń sprzecznych z ujawnionym wpisem roszczenia. Mogłoby to prowadzić także do niezrozumiałych konsekwencji – hipoteka umowna (lub jakiegokolwiek inne prawo rzeczowe i roszczenie), która ma wyższe pierwszeństwo od hipoteki przymusowej, miałaby zostać wykreślona na podstawie art. 18 u.k.w.h., natomiast hipoteka przymusowa nadal obciążałaby nieruchomość (tak: Ł. Przyborowski, *Komentarz do art. 18 u.k.w.h.*, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014, LEX).

Z analogicznych powodów Sąd Okręgowy w Gdańsku, wydając postanowienie z 16 maja 2017 r., sygn. akt III Ca 809/16 naruszył przepis art. 58 § 2 k.c. Pominiecie ustawowych zasad, związane z brakiem wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej, pomimo ujawnienia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, narusza ochronę prawa własności, a tym samym stanowi przyzwolenie na zachowanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Co więcej, jak słusznie przyjmuje się w orzecznictwie, uwzględniając zaufanie osób znajdujących się w podobnej sytuacji jak wnioskodawczyni do treści księgi wieczystej i sfinansowanie przez te osoby kosztów budowy lokali mieszkalnych przez zapłacenie ceny udziału w nieruchomości wspólnej, doprowadzanie do współobciążania tych mających zostać wyodrębnionymi lub uprzednio wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, hipoteką przymusową, wpisaną do księgi wieczystej po wpisie roszczenia dotyczącego prawa własności lokali, prowadziłoby do pokrzywdzenia i oczywistej niesprawiedliwości, stanowiąc tym samym czynność sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i normą art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 października 2021 r., I NSNc 456/21 oraz postanowienia Sądu Najwyższego: z 30 stycznia 2018 r., III CSK 385/16; z 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16; z 29 maja 2018 r., IV CSK 624/17; z 29 maja 2018 r., IV CSK 623/17 i z 29 maja 2018 r., IV CSK 2/18 oraz z 3 sierpnia 2018 r., IV CSK 138/18).

Powyższe naruszenia prawa uznać należy za rażące. Zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem, rażące naruszenie prawa zachodzi,

gdy zaskarżone orzeczenie można uznać za niewątpliwie sprzeczne z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć, gdy było wynikiem rażąco błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2021 r., I NSNc 51/20 i powołane tam orzecznictwo). W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolity pozostaje pogląd, zgodnie z którym rażące naruszenie prawa rozumieć należy jako „bardzo duże”, „wyraźne”. Jest to więc naruszenie prawa na tyle wyraźne, że do jego ustalenia nie jest konieczne prowadzenie złożonych procesów intelektualnych (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego: z 20 stycznia 2021 r., I NSNc 1/21; z 3 grudnia 2020 r., I NSNc 34/20 i z 17 czerwca 2020 r., I NSNc 44/19; postanowienie Sądu Najwyższego z 27 maja 2021 r., I NSNc 109/20). Przyjmuje się ponadto, że naruszenie prawa jest rażące wówczas, gdy w jego następstwie powstają skutki, które są niemożliwe do aprobaty w świetle wymagań praworządności lub też takie, które powodują niemożność akceptacji zaskarżonego orzeczenia jako aktu, który został wydany przez organ praworządnego państwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 20 marca 1996 r., II PRN 4/96; por. także: wyrok Sądu Najwyższego z 5 maja 2021 r., I NSNc 159/20). Podobny pogląd wypowiedział Sąd Najwyższy w wyroku z 8 czerwca 2021 r., I NSNc 25/19, wskazując, że „[r]ażący charakter prawa, o którym mowa w art. 89 § 1 pkt 2 ustawy z 2017 r. o Sądzie Najwyższym, winien uprawdopodobniać tezę o konieczności uchylecia zaskarżonego orzeczenia celem urzeczywistnienia zasady konstytucyjnej z art. 2 Konstytucji RP” (zob. także: wyrok Sądu Najwyższego z 24 marca 2021 r., I NSNc 134/20).

W niniejszej sprawie, Sąd Okręgowy w Gdańsku w sposób rażący naruszył prawo, pomijając zastosowanie przepisu art. 18 u.k.w.h. Naruszył w ten sposób zasadę pierwszeństwa roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wpisane do księgi wieczystej – co było niezgodne zarówno z obowiązującymi przepisami, jak i zasadami współżycia społecznego.

Powyższe ustalenia prowadzą również do stwierdzenia zasadności zarzutów naruszenia norm ponadustawowych – art. 64 i art. 76 Konstytucji RP. Brak wykreślenia wpisu o hipotece przymusowej narusza prawo własności wnioskodawczyni. Pomimo że z zawartej umowy deweloperskiej wynikało,

iż nabędzie ona własność lokalu mieszkalnego bez żadnych obciążeń, został dokonany wpis hipoteki w księdze wieczystej, należącej do niej nieruchomości. Tym samym w istotny sposób ograniczono jej możliwość wyłącznego dysponowania swoim prawem własności. Rację należy przyznać również skarżącemu, że przyznanie pierwszeństwa wierzycielom dewelopera przed ochroną prawa własności nabywcy nieruchomości od tego dewelopera, narusza gwarantowaną konstytucyjnie ochronę praw konsumenta. Rażący charakter tego naruszenia podkreśla również okoliczność, że wnioskodawczyni – jako konsumentka, wypełniła wszystkie zobowiązania wynikające z umowy deweloperskiej.

Nie jest natomiast zasadny zarzut sformułowany w skardze nadzwyczajnej wobec uchylenia przez Sąd Okręgowy w Gdańsku wpisu dotyczącego wykreślenia wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączenia do egzekucji. Wymaga on ustosunkowania się, niezależnie od tego, że aktualnie w dziale III księgi wieczystej nr [...]1 pozostaje jedynie wpis o przyłączeniu się wierzycieli do egzekucji. Przede wszystkim, należy wskazać, że w literaturze przedmiotu podkreśla się, że przepis art. 18 u.k.w.h. nie dotyczy innych wpisów, takich jak np. ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości, ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wpisu zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, wpisanego na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości. Wierzyciel nie uzyskuje na podstawie wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nowego świadczenia lub innego uprawnienia. W związku z tym, do wpisu takiego ostrzeżenia nie może mieć zastosowania art. 18 u.k.w.h., ponieważ dotyczy on wyłącznie kolizji między roszczeniem, które zostało wcześniej wpisane do księgi wieczystej, a wpisem praw nabytych po jego ujawnieniu, jeżeli są one sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło lub jeżeli w inny sposób naruszało to prawo. Nie chodzi bowiem o nabycie nowego prawa, lecz o ujawnienie faktu, że przysługujące już wierzycielowi prawo jest egzekwowane z konkretnej nieruchomości (E. Klat-Górska, *Komentarz do art. 18 u.k.w.h.*, w: M. Fras, M. Habdas (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2021, LEX).

Nie jest możliwe uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 16 maja 2017 r., III Ca 809/16 w części dotyczącej punktu drugiego,

uchylającego zaskarżony wpis w dziale III księgi wieczystej nr [...]1 dotyczący wykreślenia wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączenia do egzekucji, oraz przekazanie sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania. Skarżący, poza powołaniem się na przepis art. 18 u.k.h.w., nie dołączył bowiem do skargi nadzwyczajnej żadnego istotnego dokumentu, takiego jak przykładowo zaświadczenie komornika o ukończeniu postępowania egzekucyjnego lub wyrok sądu uzgadniający treść księgi wieczystej.

Zgodnie z art. 89 § 1 *in principio* u.SN, uwzględnienie skargi nadzwyczajnej jest możliwe, jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Jedną z zasad wywodzonych z wyrażonej w art. 2 Konstytucji zasady demokratycznego państwa prawnego jest zasada zaufania obywatela do państwa. Ściśle wiąże się ona z bezpieczeństwem prawnym jednostki. Wyraża się ona m.in. w takim stosowaniu prawa, „by nie stawało się ono swoistą pułapką dla obywatela i aby mógł on układać swoje sprawy w zaufaniu, iż nie naraża się na prawne skutki, których nie mógł przewidzieć w momencie podejmowania decyzji i działań oraz w przekonaniu, iż jego działania podejmowane zgodnie z obowiązującym prawem będą także w przyszłości uznawane przez porządek prawny” (wyrok TK z 7 lutego 2001 r., K 27/00). Bezpieczeństwo prawne jednostki związane z pewnością prawa umożliwia przewidywalność działań organów państwa oraz prognozowanie działań własnych (wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., P 3/00). Zatem jedną ze składowych zasady demokratycznego państwa prawnego jest zasada zaufania obywatela do państwa, wyrażająca się również w możliwości oczekiwania przez obywatela, aby organy państwa prawidłowo stosowały obowiązujące przepisy prawa, skoro zgodnie z art. 7 Konstytucji organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa (postanowienie Sądu Najwyższego z 26 października 2021 r., I NSNc 456/21). W niniejszej sprawie, jak słusznie wskazał skarżący, naruszona została zasada pewności prawa i bezpieczeństwa prawnego w związku z wystąpieniem wobec wnioskodawczyni negatywnych i niezależnych od niej skutków prawnych (związanych z wpisem hipoteki przymusowej do księgi wieczystej), pomimo postępowania przez nią w sposób zgodny z przepisami ustawy oraz postanowieniami umownymi.

Wnioskodawczyni miała prawo zakładać, że Sąd Okręgowy w Gdańsku, wydając zaskarżone orzeczenie, będzie stosował się do wiążącej go dyspozycji przepisu art. 18 u.k.w.h., w sposób analogiczny, jak uczynił to pierwotnie Sąd Rejonowy w Wejherowie 4 marca 2016 r., wykreślając z księgi wieczystej hipotekę przymusową oraz wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączenia do egzekucji.

Z tych względów, na podstawie art. 91 § 1 u.SN., Sąd Najwyższy uchylił pkt 1 zaskarżonego postanowienia przekazując w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.

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.

I.n

ał