

POSTANOWIENIE

Dnia 12 stycznia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Księżak (przewodniczący)

SSN Tomasz Demendecki (sprawozdawca)

Wojciech Szczepka (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie egzekucyjnej z wniosku Banku [...] S.A. w W., E. [...] S.A. w W., J. Z.,
[X.] Banku S.A. w W., A. M.

przeciwko K. S.

z udziałem B. G., J. G., J. W.

o nadzór nad egzekucją,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw
Publicznych w dniu 12 stycznia 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia
Sądu Rejonowego w I. z 16 stycznia 2014 r., sygn. I Co [...]

1. oddała skargę nadzwyczajną;

**2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania
wywołane wniesieniem skargi nadzwyczajnej.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 18 listopada 2008 r., sygn. I Co (...), Sąd Rejonowy w I. przysądził na rzecz B. i J. G. nieruchomość położoną w miejscowości L., dla której Sąd Rejonowy w I. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (dalej: nieruchomość). Następnie postanowieniem z 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I Co (...), Sąd Rejonowy w I. orzekł o przysądzeniu przedmiotowej nieruchomości na rzecz J. W. Obydwie wskazane egzekucje z nieruchomości, były prowadzone przeciwko K.S.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w I. A.Z., pismem z 13 lipca 2007 r. zawiadomił Sąd o wszczęciu egzekucji z przedmiotowej nieruchomości. W dniu 16 maja 2008 r. doszło do licytacji nieruchomości, którą nabyło małżeństwo tj. B.G. i J.G. do majątku objętego ustawową wspólnością majątkową małżeńską za kwotę 26 900 zł. Po wykonaniu warunków licytacyjnych Sąd Rejonowy w I. postanowieniem z dnia 18 listopada 2008 r. przysądził nieruchomość na rzecz małżonków G.

Nabywcy nie ujawnili prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej. Jak wskazano w uzasadnieniu skargi „nie dokonali po nabyciu nieruchomości wpisu prawa własności do księgi wieczystej nie uznając tego za konieczne, ale w świetle obowiązujących przepisów wpis do księgi wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego dla powstania prawa własności” (s. 6 skargi).

Następnie pismem z 16 października 2012 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w I. A. Z., zawiadomił Sąd Rejonowy w I. o wszczęciu ponownej egzekucji z tej samej nieruchomości. Egzekucję wszczęto po raz kolejny przeciwko K. S., który w dalszym ciągu figurował w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości. Licytacja odbyła się 26 listopada 2013 r. i nieruchomość nabył J. W., który przegrał pierwszą licytację w roku 2007. Postanowieniem z 16 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w I. przysądził nieruchomość na rzecz J. W.

B.G. i J. G. wytoczyli powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrokiem z dnia 7 lipca 2017 r. wydanym w sprawie I C (...) Sąd Rejonowy w I. uzgodnił treść księgi wieczystej nr Kw (...) w ten sposób, że w dziale II w miejsce właściciela J. W. jako właścicieli wpisał B. i J. G. we wspólności małżeńskiej majątkowej. Przedmiotowy wyrok został jednak zaskarżony przez J. W. i orzeczeniem z dnia 16 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w B. w sprawie II Ca (...) zmienił wyrok Sądu Rejonowego i oddalił powództwo B. i J.G. Sąd Okręgowy oddalając powództwo B. i J. G. podkreślił pierwotny charakter nabycia nieruchomości w drodze licytacji komorniczej, wskazując, że z uwagi na skutki prawne postanowienia o przysądzeniu własności w postaci podstawy do wpisu w księdze wieczystej, nie ma znaczenia fakt, kto przed uprawomocnieniem się postanowienia o przysądzeniu własności był właścicielem przedmiotowej

nieruchomości, a także czy przed przeprowadzeniem licytacji miały miejsce jakieś uchybienia.

Skargą nadzwyczajną z 7 października 2019 r. Prokurator Generalny zaskarżył prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w I. z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I Co (...) w całości.

Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 115 § 1i § 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 2019 r., poz. 825, dalej jako ustawa o SN) Prokurator Generalny zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

1. naruszenie zasad wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w art. 64 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 Nr 78 poz.486 ze zm.) odnoszących się do prawa własności, przez bezpodstawne wydanie przez Sąd Rejonowy w I. w dniu 16 stycznia 2014 r., (sygn. I Co (...)) postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości położonej w miejscowości L., dla której Sąd Rejonowy w I. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) na rzecz J.W., podczas gdy zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w I. z dnia 18 listopada 2008 r. (sygn. I Co (...)), Sąd Rejonowy w I. przysądził już na rzecz B. i J. G. własność przedmiotowej nieruchomości;

2. rażące naruszenie art. 998 k.p.c. i 999 § 1 k.p.c. w związku z art. 991 § 2 k.p.c. i art. 824 § 1 ust. 2 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na bezpodstawnym wydaniu przez Sąd Rejonowy w I. w dniu 16 stycznia 2014 r. (sygn. I Co (...)), postanowienia o przysądzeniu nieruchomości położonej w miejscowości L. na rzecz J.W., podczas gdy Sąd prawidłowo stosując zaskarżone przepisy powinien odmówić przybicia i przysądzenia własności nieruchomości na rzecz J.W. oraz wydać postanowienie o uznaniu za bezskuteczną licytacji co do nieruchomości położonej w miejscowości L., dla której Sąd Rejonowy w I. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), albowiem nieruchomość ta nie stanowiła własności K. S., gdyż prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w I. z dnia 18 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w I. postanowił przysądzić na rzecz B. i J. G. we wspólności ustawowej małżeńskiej własność przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości L. dla której Sąd Rejonowy w I. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i to małżonkowie G. byli prawowitymi właścicielami przedmiotowej nieruchomości, a nie dłużnik K.S., a zatem brak było możliwości skierowania do niej egzekucji i jej

licytacyjnej sprzedaży, co zgodnie z art. 824 § 1 p 2 k.p.c. powinno skutkować umorzeniem postępowania egzekucyjnego.

Prokurator Generalny uzasadniając podstawy skargi nadzwyczajnej, w pierwszej kolejności wskazał, że wystąpienie ze skargą nadzwyczajną jest konieczne dla zapewnienia zgodności orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Podkreślił, że ponowne prowadzenie postępowania egzekucyjnego co do tej samej nieruchomości i przez tego samego komornika, a w rezultacie nabycie przedmiotowej nieruchomości przez nowego właściciela należy uznać za rażące naruszenie art. 99 § 1 zd. 1 k.p.c. art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 99 § 1 k.p.c. i z art. 91 § 2 k.p.c., polegające na bezpodstawnym wydaniu przez Sąd Rejonowy w I. w dniu 16 stycznia 2014 r. postanowienia o przysądzeniu nieruchomości (w sprawie I Co (...)), położonej w miejscowości L. na rzecz J.W., gdy mając na uwadze fakt, że właścicielami nieruchomości byli J. i B. G., postępowanie egzekucyjne powinno zostać umorzone zgodnie z art. 824 § 1 ust. 2 k.p.c. Wskazał, że Sąd orzekający w sprawie zobowiązany był do respektowania zasad konstytucyjnych oraz chronionego konstytucyjnie prawa do własności. Adresatem obowiązków wynikających z prawa do ochrony własności są władze publiczne, w tym sądy powszechne. W jego ocenie, wnioskodawcy zostali w majestacie prawa pozbawieni konstytucyjnie zagwarantowanego prawa własności, skutkiem czego było niezasadne wydanie postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz J.W.

Podniesione w skardze okoliczności, w ocenie Skarżącego, przy jednoczesnym braku możliwości zmiany prawomocnego postanowienia, uzasadniają wniosek o uchylenie zaskarżonego orzeczenia, celem zapewnienia jego zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawa urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

W odpowiedzi na skargę uczestnik postępowania wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 154 ze zm.; dalej: u.SN) Sąd Najwyższy jest organem władzy sądowniczej powołanym do sprawowania wymiaru sprawiedliwości przez kontrolę nadzwyczajną prawomocnych orzeczeń sądowych w celu zapewnienia ich zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej przez rozpoznawanie skarg nadzwyczajnych.

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 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 rażąco 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 została złożona wprawdzie po upływie pięcioletniego terminu, o którym mowa w art. 89 § 3 u.SN., a zaskarżone orzeczenie uprawomocniło się przed wejściem w życie ustawy o SN., należy jednak zwrócić uwagę, że Prokurator Generalny jako podstawę jej wniesienia przywołał art. 115 § 1, zgodnie z którym, w okresie 6 lat od dnia wejścia w życie u.SN, tj. 3 kwietnia 2018 r. skarga nadzwyczajna może być wniesiona od prawomocnych orzeczeń kończących postępowanie w sprawach, które uprawomocniły się po dniu 17 października 1997 r. Stosownie natomiast do art. 115 § 1a u.SN w takim przypadku skargę nadzwyczajną wnieść może Prokurator Generalny lub Rzecznik Praw Obywatelskich. Sąd Najwyższy uprawniony jest do ewentualnego uchylenia zaskarżonego wyroku w przypadku, gdyby okazało się, że podniesione w skardze nadzwyczajnej zarzuty są zasadne oraz jeżeli przemawiają za tym zasady lub

wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji RP. W świetle art. 115 § 1 oraz art. 115 § 1a u.SN biorąc pod uwagę datę wydania i uprawomocnienia zaskarżonego w przedmiotowej sprawie orzeczenia nie budzi wątpliwości legitymacja Prokuratora Generalnego do wniesienia skargi nadzwyczajnej, podobnie jak dochowanie terminu na jej wniesienie.

Podobnie, brak jest wątpliwości co do tego, że zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w I. z 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I Co (...) jest prawomocne i nie może zostać wzruszone w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Jednocześnie należy uznać, że zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w I. z 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I Co (...), ma charakter orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. Na gruncie przepisów regulujących postępowanie egzekucyjne zwrot „kończącego postępowanie w sprawie”, którym posługuje się art. 89 § 1 *in principio* u.SN, nie powinien być bowiem rozumiany dosłownie – w ten sposób, że chodzi tu o definitywne zakończenie całego tego postępowania – a to z następujących przyczyn.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 5 lipca 2006 r., IV CNP 25/06, „[z]akończenie postępowania egzekucyjnego, w którym osiągnięty zostanie jego właściwy cel, nie wiąże się z wydaniem orzeczenia >>kończącego<<, kodeks bowiem jego wydania nie przewiduje. Tak więc, gdy postępowanie egzekucyjne zostanie >>jako całość<< zakończone przez wyegzekwowanie należności, nie znajdzie to wyrazu w orzeczeniu, które mogłoby odpowiadać orzeczeniu co do istoty w postępowaniu rozpoznawczym lub orzeczeniu kończącemu to postępowanie jako całość w inny sposób. Żaden >>dalszy etap<< postępowania egzekucyjnego nie jest, w dosłownym rozumieniu, możliwy wtedy, gdy zostaje ono zakończone w wyniku ujawnienia się albo powstania przeszkód do jego prowadzenia lub kontynuowania (art. 823-825 k.p.c.). Wskazana cecha postępowania egzekucyjnego wyraźnie świadczy o tym, że zawodne jest przenoszenie na jego grunt kryterium orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie w ujęciu stosowanym w postępowaniu rozpoznawczym”.

Wobec powyższego, w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym w sprawie egzekucyjnej za orzeczenie kończące postępowanie w sprawie może być uznane nie tylko orzeczenie kończące je jako

całość, ale także postanowienie sądu, które definitywnie zamyka samodzielną, zasadniczą część postępowania egzekucyjnego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z: 4 stycznia 1973 r., III CRN 344/72; 12 listopada 1997 r., III CZP 55/97; 5 lipca 2006 r., IV CNP 25/06; 26 kwietnia 2007 r., III CNP 67/06; uchwała Sądu Najwyższego z 6 listopada 2008 r., III CZP 106/08). Zważywszy, że egzekucja z nieruchomości co do zasady składa się z pięciu kolejno po sobie następujących stadiów: 1) zajęcia nieruchomości, 2) opisu i oszacowania nieruchomości, 3) sprzedaży licytacyjnej zakończonej wydaniem postanowienia co do przybicia, 4) przysądzenia własności, 5) podziału sumy uzyskanej z egzekucji, za postanowienie kończące postępowanie w sprawie egzekucyjnej – rozumiane jako orzeczenie, które kończy samodzielną część tego postępowania – należy uznać postanowienie rozstrzygające kwestie wymienione w pkt 1-5. Do tej kategorii należy zaskarżone skargą nadzwyczajną Prokuratora Generalnego postanowienie Sądu Rejonowego w I. z 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I Co (...), rozstrzygające prawomocnie (po rozpoznaniu zażalenia) o przysądzeniu własności nieruchomości.

Na rzecz tego stanowiska przemawia także argument, że kwestia ta jest rozważana na tle art. 89 § 1 u.SN, a zatem w celu ustalenia, czy dopuszczalna jest skarga nadzwyczajna od orzeczenia wydanego w postępowaniu egzekucyjnym – a dokładniej: od postanowienia rozstrzygającego prawomocnie o przysądzeniu własności nieruchomości. Generalne wyłączenie dopuszczalności skargi nadzwyczajnej w odniesieniu do orzeczeń niekończących postępowania egzekucyjnego jako całości oznaczałoby w praktyce wyłączenie możliwości skorygowania prawomocnych orzeczeń dotkniętych kwalifikowanymi wadami, o których mowa w art. 89 § 1 pkt 1, 2 i 3 u.SN – ze względu na brak przesłanki wymaganej przez art. 89 § 1 *in principio* u.SN. Tworzyłoby to trudny do zaakceptowania, w kontekście celów stawianych instytucji skargi nadzwyczajnej (zapewnienie zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej), stan niemożności wyeliminowania z obrotu prawnego orzeczeń niespełniających tych standardów, uchybiających podstawowym kryteriom sprawiedliwości.

Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw; w granicach zaskarżenia

bierze jednak z urzędu pod rozagę nieważność postępowania. Przepis ten, z mocy art. 95 pkt 1 u.SN, stosuje się w postępowaniu w sprawie skargi nadzwyczajnej.

Jednocześnie w przedmiotowej sprawie nie zachodzą ograniczenia, o których mowa w art. 90 u.SN.

Zgodnie z treścią art. 91 § 1 zd. 2 u.SN Sąd Najwyższy oddala skargę nadzwyczajną, jeżeli stwierdzi brak podstawy do uchylenia zaskarżonego orzeczenia.

Jak wynika z treści rozpoznawanej skargi nadzwyczajnej, podstawy do uchylenia zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego w I. z 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I Co (...), Prokurator Generalny upatruje w naruszeniu chronionego konstytucyjnie prawa własności (art. 64 ust. 1 Konstytucji RP) oraz rażącym naruszeniu art. 998 k.p.c. i 999 § 1 k.p.c. w związku z art. 991 § 2 k.p.c. i art. 824 § 1 ust. 2 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie – twierdząc, że naruszenia te nastąpiły wskutek przysądzenia własności nieruchomości na rzecz J.W. w sytuacji, gdy już wcześniej nastąpiło przysądzenie tego prawa na rzecz B. i J.G. (s. 3 skargi). Przy czym podnieść trzeba, że Sąd Rejonowy w I. w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia jako podstawę prawną wskazał art. 1013⁵ § 2 k.p.c., którego naruszenia Skarżący nie podniósł.

Zarzut niewłaściwego zastosowania prawa służy podważeniu zgodności ustalonego w sprawie stanu faktycznego ze stanem hipotetycznym wyrażonym w normie prawnej przy uwzględnieniu treści i znaczenia normy prawnej przyjętej przez sąd. Zarzut ten nie obejmuje błędnej wykładni treści zastosowanej normy prawnej i nie mogą go usprawiedliwiać argumenty wskazujące na mylne rozumienie w zaskarżonym orzeczeniu treści normy prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 stycznia 2002 r. V CKN 622/2000; z dnia 7 marca 1997 r. CKN 18/97 OSNC 1997/8 poz. 112; z dnia 5 grudnia 2000 r. IV CKN 179/2000).

Zastosowanie przez sąd art. 1013⁵ § 2 k.p.c. wskazuje, że w niniejszej sprawie prowadzona była uproszczona egzekucja z nieruchomości. Uproszczona egzekucja z nieruchomości jest ujęta w dziale VIa, dodanym ustawą z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 poz. 1804), która weszła w życie 5 lutego 2005 r. i stanowi

odrębny tryb egzekucji z nieruchomości. Stosownie do art. 1013¹ k.p.c., przepisy działu VIa k.p.c. „stosuje się do egzekucji z niezabudowanej nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub użytkowym jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy”.

Należy jednak podkreślić, że podstawowym trybem egzekucji, pozostaje egzekucja z nieruchomości (dział VI k.p.c.), natomiast uproszczona egzekucja z nieruchomości jest przeprowadzana według odrębnych reguł, jednakże w ramach tego samego sposobu egzekucji (dział VIa k.p.c.). W sprawach nieuregulowanych do uproszczonej egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące egzekucji z nieruchomości (zob. W. Tomalak, *Status ustrojowy i procesowy komornika sądowego*, Warszawa 2014).

Zgodnie z treścią art. 1013⁶ § 2 k.p.c. po zapłaceniu przez nabywcę sumy za którą nabył on nieruchomość poddaną licytacji w trybie uproszczonej egzekucji, sąd sprawujący nadzór nad prowadzoną egzekucją niezwłocznie wydaje postanowienie o przysądzeniu własności. Co istotne w kontekście rozpoznawanej sprawy, w tym przedmiocie znajdują w pełni zastosowanie przepisy z działu VI k.p.c. tj. art. 998-1003 k.p.c., odnoszące się do przysądzenia własności nieruchomości w egzekucji prowadzonej według zasad ogólnych (zob. J. Świeczkowski, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2012).

Zgodnie z art. 998 § 1 k.p.c. po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub postanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wpłaceniu całej ceny przez Skarb Państwa sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności. Stosownie do art. 998 § 2 k.p.c. na postanowienie co do przysądzenia własności przysługuje zażalenie. Podstawą zażalenia nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia (I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, *Komentarz do przepisów KPC regulujących egzekucję z nieruchomości* [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2021).

Jak wynika z treści powołanych przepisów, przedmiot merytorycznego badania sądu w tej fazie egzekucji z nieruchomości jest ograniczony do przesłanek

z art. 998 § 1 k.p.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z 4 października 1972 r., III CZP 69/72; postanowienie Sądu Najwyższego z 12 grudnia 1997 r., III CKN 383/97). Kontrola sądu sprowadza się więc do stwierdzenia, czy postanowienie o przybiciu lub ustaleniu ceny nabycia jest prawomocne i czy wykonane zostały warunki licytacyjne, albo też czy wpłacona została cała cena przez Skarb Państwa. Poza tak określonym zakresem rozpoznania sprawy pozostaje ocena prawidłowości poprzedniego postępowania i jego ewentualnych uchybień, które z momentem uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu ulegają prekluzji. Wynika to wprost z art. 998 § 2 zd. 2 k.p.c., który wyłącza z podstaw zażalenia na postanowienie o przysądzeniu własności uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia. Następuje wówczas swoiste, związane z prawomocnością sprekludowanie możliwości podnoszenia uchybień procesowych oraz innych wadliwości postępowania i orzekania (A. Marciniak (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom IV. Komentarz. Art. 730–1095¹*, Warszawa 2020).

Kwestię tego, jakiego rodzaju uchybienia nie mogą być podnoszone w zażaleniu na postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uchwale z 4 października 1972 r. III CZP 69/72 (OSNCP 1973, nr 5, poz. 74). W uzasadnieniu wskazanej uchwały Sąd Najwyższy dokonał interpretacji art. 998 § 2 k.p.c. stwierdzając, że „wszystkie uchybienia, o których mowa w art. 998 § 2 zdanie drugie k.p.c., należy traktować w świetle tego przepisu w sposób jednolity, bez możliwości wyłączenia jakichkolwiek uchybień sprzed uprawomocnienia się przybicia” (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 lutego 2007 r., V CSK 440/06, LEX nr 966831; z 9 marca 2005 r., III CK 258/04, LEX nr 175991). Poza zakresem przedmiotowym postępowania sądu przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu własności „pozostaje ocena prawidłowości poprzedniego postępowania i jego ewentualnych uchybień, które z momentem uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu ulegają prekluzji” (postanowienie Sądu Najwyższego z 2 marca 2000 r. II CKN 1189/99, OSNC 2000, nr 9, poz. 164).

Wobec powyższego, podstawą zażalenia na postanowienie o przysądzeniu własności nie mogą być żadne uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia bez względu na ich charakter i rangę (por. postanowienie Sądu Najwyższego

z 15 grudnia 1997 r., I CKN 371/97). Tego rodzaju uregulowanie daje wyraz zapatrywaniu ustawodawcy co do waloru prawnego postanowienia o przybiciu, skutków jego uprawomocnienia się w postaci wyłączenia kontroli w trybie środka prawnego (zażalenia) postanowienia o przybiciu w kolejnej fazie postępowania egzekucyjnego, a mianowicie w postępowaniu w przedmiocie przysądzenia własności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 października 1972 r., III CZP 69/72, OSNCPIU 1973, Nr 5, poz. 74; postanowienie Sądu Najwyższego z 12 grudnia 1997 r., III CKN 383/97, Legalis Nr 32010; z 31 maja 2000 r., I CKN 718/00, Legalis Nr 84233; z 9 sierpnia 2000 r., I CKN 768/00, Legalis Nr 54801; z 22 sierpnia 2000 r., III CKN 1149/00, Legalis Nr 278574; z 9 marca 2005 r., III CK 258/04, Legalis Nr 254096).

Wobec powyższego należy stwierdzić, że okoliczność, iż postanowienie z 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I Co (...) o udzieleniu przybicia na rzecz J.W. prawa własności nieruchomości, zostało wydane już po uprawomocnieniu się postanowienia Sądu Rejonowego w I. z 18 listopada 2008 r., sygn. akt I Co (...) o przysądzeniu prawa własności nieruchomości na rzecz B.G. i J.G., nie może stanowić podstawy do uchylenia późniejszego postanowienia, bowiem przesłankami przysądzenia własności nieruchomości na rzecz J.W. – co wynika z przytoczonego powyżej art. 998 § 1 k.p.c. – były tylko dwie okoliczności, tj. prawomocność przybicia i wykonanie warunków licytacyjnych przez nabywcę. Jak zaznaczono już powyżej, nie mają przy tym znaczenia żadne uchybienia procesowe oraz inne wadliwości postępowania i orzekania. Z mocy art. 998 § 2 zd. 2 k.p.c. następuje bowiem swoiste, związane z prawomocnością, sprekludowanie możliwości ich podnoszenia. Nie można w niniejszej sprawie przyjąć istnienia naruszenia art. 998 k.p.c., a w konsekwencji także art. 999 § 1 k.p.c. określającego skutki prawomocnego przysądzenia własności. W świetle art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność nieruchomości na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia prawa nabywcy w księdze wieczystej. Postanowienie sądu ma charakter kształtujący. Powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela (wyrok Sądu Najwyższego z 22 września 1997 r., II CKN 730/97, OSP 1998, Nr 7-8, poz. 139).

Z powyższego wynika również, że nie mogło dojść do naruszenia przepisów dotyczących umorzenia egzekucji tj. art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c. oraz art. 991 § 2 k.p.c. Zgodnie bowiem z art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c., postępowanie umarza się w całości lub części z urzędu, jeżeli wierzyciel lub dłużnik nie ma zdolności sądowej albo gdy egzekucja ze względu na jej przedmiot lub na osobę dłużnika jest niedopuszczalna, zaś art. 991 § 2 k.p.c. stanowi, że sąd odmawia przybiccia, jeżeli postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu albo jeżeli uczestnik nie otrzymał zawiadomienia o licytacji, chyba że z tego powodu nie nastąpiło naruszenie jego praw albo że będąc na licytacji nie wystąpił ze skargą na to uchybienie.

Odnośnie umorzenia egzekucji, należy jeszcze wskazać, że stosownie do art. 981 k.p.c. dłużnik wezwany do spełnienia świadczenia przez komornika (w trybie art. 923 k.p.c.) ma możliwość zapobieżenia sprzedaży licytacyjnej tylko do zamknięcia przetargu. Jest to końcowy termin, w którym dłużnik może przez zapłatę długu i kosztów postępowania spowodować umorzenie egzekucji z nieruchomości (por. niepubl. orzeczenia Sądu Najwyższego: z 24 września 1998 r., I CKN 767/98 i z 31 maja 2000 r., I CKN 718/2000). Po tym wyznaczonym w art. 981 k.p.c. terminie spłata należności wierzyciela nie może już doprowadzić do umorzenia postępowania egzekucyjnego i nie ma żadnego wpływu procesowego na wydanie postanowienia o przysądzeniu własności.

Jednocześnie w art. 826 zd. 2 k.p.c. stwierdza się wyraźnie, że umorzenie postępowania egzekucyjnego nie może naruszać praw osób trzecich – do których zalicza się również licytanta wygrywającego przetarg, który zgodnie z art. 995 k.p.c. po dopełnieniu warunków licytacyjnych uzyskuje prawo do przysądzenia własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 marca 2005 r., III CK 261/04). Powyższe oznacza, że prawa J.W., jako licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, podlegały podwójnej ochronie – z mocy art. 998 § 2 zd. 2 k.p.c., który zakłada prekluzję wszelkich uchybień sprzed uprawomocnienia się postanowienia o przybicciu, a także z mocy art. 826 zd. 2 k.p.c., którego treść wyklucza uzależnienie praw i obowiązków osób trzecich od następstw umorzenia postępowania.

Należy jeszcze wskazać, że okoliczność zaistnienia wadliwości ze strony organów prowadzących postępowanie (komornika sądowego i sądu nadzorującego egzekucję) może stanowić podstawę kierowania roszczeń wobec innych podmiotów

opartych o całkowicie odmienną podstawę prawną, nie może zaś rzutować na pozycję nowego właściciela nieruchomości, który nabył ją zgodnie z prawem.

Właścicielowi nieruchomości niewpisanemu do księgi wieczystej, którego prawo naruszono przez skierowanie egzekucji do tej nieruchomości, przysługuje powództwo o zwolnienie od egzekucji (art. 841 § 1 k.p.c.) (uchwała Sądu Najwyższego z 27 listopada 2020 r., III CZP 83/19, OSNC 2021, nr 4, poz. 26). Zgodnie z tym przepisem osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Jeżeli dłużnik zaprzecza prawu powoda, należy oprócz wierzyciela pozwać również dłużnika (§2).

Podstawą powództwa o zwolnienie od egzekucji jest naruszenie praw osoby trzeciej przez skierowanie egzekucji do określonego przedmiotu. Jest to powództwo o ukształtowanie prawa, które ma charakter procesowy. Powództwem tym osoba trzecia wnosi o zwolnienie od egzekucji. Zwolnienie to sprowadza się do ustanowienia przez sąd zakazu prowadzenia konkretnej egzekucji do przedmiotu, którego wyłączenie powód uzyskał oraz uchylenia skutków procesowych zajęcia; są to niewątpliwie kwestie procesowe (zob. F. Zedler, *Powództwo o zwolnienie od egzekucji*, Warszawa 1973 s. 35). Odmienne niż w przypadku skargi na czynności komornika powództwo ekscydencyjne stanowi środek obrony przysługujący osobie trzeciej, której prawa zostały naruszone czynnościami egzekucyjnymi, mimo ich podjęcia zgodnie z przepisami procesowymi. Jego celem jest ochrona praw podmiotowych osoby trzeciej, których naruszenie nastąpiło wskutek skierowania egzekucji do określonego przedmiotu. Przedmiotem badania sądu będzie zatem istnienie materialnoprawnych uprawnień powoda do zajętego przedmiotu (K. Golinowska [w:] J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730-1217*, Warszawa 2019, Legalis).

Powództwo o zwolnienie od egzekucji może być wytoczone do zakończenia egzekucji. Po jej zakończeniu wytoczenie powództwa jest bezprzedmiotowe. Ma ono bowiem na celu wyjęcie spod egzekucji, a zatem zapobieżenie możliwości zaspokojenia się wierzyciela. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność braku wiedzy powoda o wszczęciu postępowania egzekucyjnego, czy dokonaniu zajęcia przedmiotu lub prawa, do którego zgłasza żądanie wyłączenia. Powództwo to staje

się zatem bezprzedmiotowe po zaspokojeniu wierzyciela. Od tej chwili osoba trzecia może jedynie żądać naprawienia szkody wywołanej przeprowadzeniem egzekucji z przedmiotu, do którego miała prawo (K. Golinowska [w:] J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730-1217*, Warszawa 2019, Legalis). Dodać przy tym trzeba, że ochrony takiej nie daje powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż nie jest przewidziane przez ustawodawcę jako sposób chroniący właściciela przed naruszeniem praw spowodowanym prowadzoną egzekucją.

W ramach niniejszych rozważań wskazać również należy na niedochowanie przez Sąd Rejonowy w I. oraz B. i J. G. obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 36 ust 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.; dalej: u.k.w.h.) sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Z przepisem tym powiązany jest § 185 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 18 czerwca 2019 r. - Regulaminu urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1141 ze zm.), który stanowi, że o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, sąd zawiadamia właściwy wydział ksiąg wieczystych, stosując wzór zawiadomienia ustalony przez Ministra Sprawiedliwości na podstawie odrębnych przepisów. Obowiązek ten ma na celu zapobieganie utrzymywaniu się niezgodności między stanem prawnym księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Aktualizuje się tylko wtedy, gdy sąd orzeka (konstytutywnie lub deklaratywnie) o zmianie właściciela nieruchomości, zatem także w przypadku wydania postanowienia o przysądzeniu własności (K. Szadkowski [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2021, art. 36). W doktrynie podnosi się, że osoba, która - wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. - nie dokonuje zawiadomienia, może ponosić odpowiedzialność dyscyplinarną na podstawie odrębnych przepisów, jednak nie ponosi odpowiedzialności karnej (T. Czech [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka*.

Komentarz, Warszawa 2014, art. 36). Jednocześnie uznaje się za wątpliwe, przypisanie odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbowi Państwa, jednostce samorządu terytorialnego lub notariuszowi, gdy nie wykonają wskazanego obowiązku. Nie występuje wtedy bowiem przesłanka normalnego związku przyczynowego między uchybieniem a szkodą (art. 361 § 1 k.c.).

Przy czym należy jeszcze wskazać na art. 35 u.k.w.h., który nakłada na właściciela nieruchomości obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej, pod sankcją w postaci odpowiedzialności za szkodę powstałą na skutek niewykonania tego obowiązku bądź opieszałości w jego wykonaniu. Wpis zmiany właściciela nieruchomości ma w prawie polskim charakter deklaracyjny, zatem do zmiany właściciela nieruchomości dochodzi niezależnie od wpisu w księdze wieczystej. Jednak zasada powszechności ksiąg wieczystych jest realizowana tylko o tyle, że poszczególne regulacje ustawowe (w tym art. 35 u.k.w.h.) mają w różny sposób stymulować właścicieli lub inne właściwe osoby (np. notariuszy – art. 92 § 4 ustawy z 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1192 ze zm.) do podejmowania działań prowadzących do założenia księgi wieczystej. Nie ma natomiast regulacji, która nakazywałaby urzędowe zakładanie ksiąg wieczystych dla wszystkich nieruchomości, niezależnie od woli i inicjatywy właścicieli. Obowiązek wynikający z art. 35 ust. 1 u.k.w.h. dotyczy niewątpliwie nieruchomości gruntowych. Spoczywający na właścicielu nieruchomości obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego mu prawa aktualizuje się niezależnie od sposobu, w jaki nabył on własność oraz, jak podnosi się w doktrynie, jest całkowicie niezależny od jakichkolwiek wezwań, pouczeń, czy zawiadomień (S. Rudnicki [w:] *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece* [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, wyd. VI, Warszawa 2009, art. 36).

Zgodnie z art. 35 ust. 2 u.k.w.h., jeżeli osoba trzecia doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania tego obowiązku bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu. Odpowiedzialność właściciela,

o której mowa w cytowanym przepisie, jest odpowiedzialnością deliktową za czyn własny (własne zaniechanie), opartą na zasadzie winy.

Na marginesie dodać należy, że po nabyciu nieruchomości przez J.W. nic nie stało na przeszkodzie dokonaniu przez niego wpisu w księdze wieczystej. Stosownie bowiem do art. 953 § 1 pkt 6 k.p.c., prawa osób trzecich nie stanowią przeszkody do dokonania wpisu, chyba że zostały zgłoszone w postępowaniu egzekucyjnym. Przepis ten potwierdza, że właściwym środkiem udaremnienia egzekucji z nieruchomości naruszającej prawa osoby trzeciej, jest powództwo o zwolnienie od egzekucji, wskazując zarazem, że może ono doprowadzić do zwolnienia nieruchomości od egzekucji tylko w określonych ramach czasowych wyznaczonych tokiem postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem w sytuacji, w której żądanie zwolnienia od egzekucji przedmiotu, do którego została ona skierowana, nie może okazać się skuteczne ze względu na potrzebę ochrony nabywcy licytacyjnego, dopuszczalna jest jedynie zmiana żądania w kierunku wydania sumy uzyskanej z egzekucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2007 r., IV CSK 271/07, OSNC 2009, Nr 1, poz. 14). Zmiana taka, z przyczyn oczywistych, nie mieści się w konstrukcji powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.). Przy czym trzeba się jeszcze zgodzić z wyrażonym w judykaturze stanowiskiem, że „[N]iespójne i trudne do zrozumienia byłoby ponadto rozwiązanie, w ramach którego wpisany w księdze wieczystej właściciel nieruchomości, do której skierowano egzekucję naruszającą jego prawa, a także właściciel nieruchomości nieujawnionej w księdze wieczystej, byłiby zmuszeni wytoczyć powództwo o zwolnienie od egzekucji z zachowaniem wymagań określonych w art. 841 i art. 953 k.p.c., podczas gdy osoba trzecia nieujawniona w księdze wieczystej mogłaby zwalczać egzekucję naruszającą jej prawo w dowolnym czasie, korzystając z powództwa opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h” (uchwała Sądu Najwyższego z 27 listopada 2020 r., III CZP 83/19, OSNC 2021, nr 4, poz. 26).

Wobec całości powyższych rozważań wskazać trzeba, że w sytuacji, gdy w zaskarżonym skargą nadzwyczajną postanowieniu w sposób prawidłowy zastosowano przepisy prawa, których zgodność z Konstytucją RP nie została

zakwestionowana, sformułowane przez Prokuratora Generalnego w skardze nadzwyczajnej zarzuty należy uznać za bezzasadne. Jednocześnie, nie sposób stwierdzić, aby uwzględnienie rozpoznawanej skargi nadzwyczajnej miało służyć zapewnieniu zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej – skoro w konsekwencji doprowadziłoby to do naruszenia praw osoby trzeciej, tj. nabywcy nieruchomości J.W., w tym do naruszenia przysługującego mu prawa własności, i na którego rzecz stosowany powinien być również art. 64 ust. 1 Konstytucji RP.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych powyżej okoliczności, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 91 § 1 zd. 2 u.SN, orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN.