

POSTANOWIENIE

Dnia 16 lipca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczuk

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "[...]. " w P.

przeciwko M. Z. , T. P. , M.

T. i M. T.

o usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a rzeczywistym stanem prawnym

oraz o usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

a rzeczywistym stanem prawnym,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 16 lipca 2020 r.,

na skutek skargi kasacyjnej pozwanej M. Z.

od wyroku Sądu Okręgowego w P.

z dnia 9 maja 2019 r., sygn. akt XV Ca (...),

1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

2. zasądza od pozwanej M. Z. na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset 00/100) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Przepis ten odpowiada charakterowi skargi kasacyjnej, będącej nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, o dominującym publicznoprawnym charakterze, przysługującym od orzeczeń wydanych po przeprowadzeniu dwuinstancyjnego postępowania sądowego, w którym sąd pierwszej i drugiej instancji dysponuje pełną kognicją w zakresie faktów i dowodów. W powiązaniu z art. 398⁴ § 2 k.p.c. oznacza to, że w skardze kasacyjnej nieodzowne jest powołanie i uzasadnienie okoliczności o charakterze publicznoprawnym, które stanowią wyłączną podstawę oceny pod kątem przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Wnosząc o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżąca M. Z. powołała się na potrzebę wykładni przepisów budzących poważne wątpliwości, tj. art. 1 ust. 1, art. 3 ust. 1 i art. 5 u.k.w.h. w zakresie, w jakim ustalenie, że księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego została założona w wyniku popełnienia przestępstwa, miałoby wpływać na domniemania związane z wpisem do księgi wieczystej i działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wskazała również na oczywistą zasadność skargi kasacyjnej w zakresie naruszenia art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., a także naruszenia wymienionych we wniosku przepisów prawa procesowego.

W świetle utrwalonego stanowiska judykatury, oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na podstawie wykładni przepisów prawa budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów (art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.), wymaga wykazania, jaki konkretny przepis prawa, zastosowany w danej sprawie, jest przedmiotem rozbieżnej wykładni w judykaturze sądowej i na czym rozbieżność ta polega, co wymaga przytoczenia orzeczeń sądów wydanych w takich samych lub istotnie zbliżonych stanach faktycznych, względnie, jaki konkretny przepis prawa, zastosowany w danej sprawie, wymaga interpretacji ze strony Sądu Najwyższego, z czego potrzeba ta wynika i z jakich powodów dotychczasowych dorobek doktryny i orzecznictwa jest w tej mierze

niewystarczający. Nieodzowne jest ponadto wykazanie związku między oczekiwaną od Sądu Najwyższego wykładnią prawa, a wynikiem postępowania kasacyjnego (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CZ 102/02, niepubl., z dnia 29 lipca 2015 r., I CSK 980/14, niepubl. i z dnia 19 czerwca 2018 r., IV CSK 56/18, niepubl.).

Wątpliwości interpretacyjne podniesione przez skarżącą, nie negując ich wagi, nie spełniały ostatniego z powołanych warunków. Sąd Okręgowy oparł zaskarżony wyrok na dwojakiego rodzaju argumentacji. Niezależnie od stanowiska bazującego na materiale dowodowym zgromadzonym w postępowaniu apelacyjnym, w którym eksponowano niedopuszczalność powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych w związku z założeniem księgi wieczystej w wyniku przestępstwa, Sąd Okręgowy, jak wynikało to wprost z części wstępnej uzasadnienia, a następnie zostało rozwinięte w jego dalszej części, podzielił równolegle argumentację Sądu Rejonowego, że - uznawszy, iż księgi wieczyste, w których ujawniono nabyte przez skarżącą prawa rzeczowe, korzystały jednak z domniemań określonych w art. 3 u.k.w.h., skarżącą, jako kupującą, nie zachowała przy zawarciu umowy sprzedaży należytej staranności, co skutkowało uchyleniem działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych na podstawie art. 6 ust. 2 u.k.w.h. W konsekwencji, rozstrzygnięcie sformułowanych przez skarżącą wątpliwości mogłoby mieć wpływ na wynik postępowania kasacyjnego tylko przy założeniu, że zasadna okazałaby się podstawa kasacyjna obejmująca zarzut naruszenia art. 6 ust. 2 u.k.w.h.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że związek między zagadnieniem prawnym, stanowiącym przyczynę kasacyjną (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.), a wynikiem postępowania kasacyjnego, nie może mieć warunkowego charakteru, uzależnionego od oceny podstaw kasacyjnych, ponieważ wymagałoby to dokonania wyprzedzającego badania zasadności podstaw kasacyjnych na etapie orzekania w przedmiocie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, co jest niedopuszczalne (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2019 r., I CSK 21/19, niepubl. i z dnia 24 stycznia 2020 r., IV CSK 440/19, niepubl.). Stanowisko to należy *mutatis mutandis* odnieść również do przyczyny kasacyjnej określonej w art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.

We wniosku nie wykazano również, by skarga kasacyjna była oczywiście uzasadniona (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.), co zakłada ewidentną i widoczną *prima vista* wadliwość zaskarżonego orzeczenia (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2000, V CKN 1780/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 52, z dnia 22 marca 2001 r., V CZ 131/00, OSNC 2001, nr 10, poz. 156, i z dnia 15 czerwca 2018 r., III CSK 38/18, niepubl.). Stan ten skarżąca wiązała przede wszystkim z błędną wykładnią art. 6 ust. 2 u.k.w.h., w zakresie, w jakim przepis ten uchyla działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w sytuacji, w której strona czynności prawnej mogła z łatwością dowiedzieć się, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

W świetle wiążących Sąd Najwyższy ustaleń Sądów *meriti* (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), skarżąca była znajomą sprzedawcy M. T. ; po zawarciu umów sprzedaży była również współnikiem męża M. T. w spółce prawa handlowego, w której M. T. był prezesem zarządu. Skarżąca nie oglądała lokali przed ich nabyciem i nie zwracała się do powodowej Spółdzielni o udzielenie jakichkolwiek informacji. Skarżąca, jeżeli zbadała księgi wieczyste, uczyniła to powierzchownie, nie zwracając uwagi na charakter nabywanego prawa. Sąd Okręgowy podzielił ponadto ocenę dowodów dokonaną przez Sąd Rejonowy w zakresie, w jakim Sąd ten nie dał wiary skarżącej, jakoby nabywała lokale w celach inwestycyjnych, a nabycie udziałów w spółce C. Sp. z o.o. miało charakter przypadkowy. Sąd Rejonowy stwierdził również w ogólniejszy sposób, że skarżąca pozostawała w relacjach towarzyskich i gospodarczych z M. i M. T. oraz nie podjęła żadnych aktów staranności mogących skutkować objęciem jej ochroną wynikającą z art. 5 u.k.w.h.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych służy ochronie uzasadnionego zaufania do treści księgi wieczystej, a w konsekwencji bezpieczeństwa obrotu. Ingeruje ona jednak, choć w legitymowany sposób, w konstytucyjnie chronione prawo własności (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004 r., SK 57/03, OTK-A Zb.Urz. 2004, nr 7, poz. 69, i z dnia 20 kwietnia 2009 r., SK 55/08, OTK-A Zb.Urz. 2009, nr 4, poz. 50). Zachodząca w tym przypadku kolizja wartości nie może pozostawać bez wpływu na przesłanki warunkujące działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, co dotyczy w szczególności oceny, czy nabywca wiedział o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym

lub z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.). Łatwość dowiedzenia się o określonym stanie rzeczy nie jest przy tym kategorią statyczną; ustawodawca pozostawia w tym zakresie sądom określony luz decyzyjny, pozwalający na dostosowanie rozstrzygnięcia do okoliczności konkretnego przypadku (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2018 r., I CSK 522/18, OSNC 2019, nr 2, poz. 22). W sytuacji, w której ustawodawca świadomie operuje luzami decyzyjnymi, przyczyna kasacyjna w postaci oczywistej zasadności skargi może wystąpić tylko w razie jednoznacznego przekroczenia przysługujących Sądom *meriti* granic swobody decyzyjnej.

Mając na względzie wskazane okoliczności, motywy wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania w konfrontacji z ustaleniami faktycznymi i analizą prawną przeprowadzoną przez Sądy *meriti* nie pozwalały uznać, by skarga kasacyjna była oczywiście uzasadniona. Na ocenę tę nie rzutowały pozostałe zarzuty powołane we wniosku (naruszenie art. 195 w związku z art. 72 i art. 626⁹ k.p.c. oraz art. 328 § 2 [w dawnym brzmieniu] w związku z art. 391 k.p.c.). W zakresie pierwszego z zarzutów, abstrahując od oceny jego zasadności, w motywach wniosku nie wykazano wpływu ewentualnego naruszenia wskazanych przepisów na wynik postępowania, co się natomiast tyczy twierdzonego naruszenia art. 328 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. należało stwierdzić, że sposób sporządzenia motywów zaskarżonego wyroku pozwalał w pełni zrekonstruować tok rozumowania Sądu Okręgowego i nie wykluczał poddania go efektywnej kontroli kasacyjnej (por. w tym zakresie wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1997 r., II CKN 112/97, niepubl., z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, niepubl., z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, niepubl. i z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15, niepubl., oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2013, nr 12, poz. 14).

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 w związku z art. 98, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw