

POSTANOWIENIE

Dnia 19 września 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Joanna Misztal-Konecka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego "[...]"
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
przy uczestnictwie M. R. i P. R.
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 19 września 2019 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania P. R.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 29 stycznia 2018 r., sygn. akt VII Ca [...],

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od P. R. na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-
Handlowego "[...]" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

1. Orzeczeniem z 29 października 2013 r. w sprawie Dz. Kw [...] referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej [X] polegającego na wykreśleniu udziału do 1/2 części prawa własności nieruchomości, przysługującego P. R. i wpisaniu w jego miejsce wnioskodawcy Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego „[...]” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

Skarga uczestnika P. R. nie została uwzględniona i postanowieniem z 11 czerwca 2013 r. w sprawie Dz. Kw. [Y] Sąd Rejonowy w K. zaskarżony wpis utrzymał w mocy. Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą wpisu było prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 23 lipca 2013 r. w sprawie I Co [...] o przysądzeniu prawa własności nieruchomości na rzecz PPH „[...]” sp. z o.o. Postanowienie to przeniosło własność nieruchomości na PPH „[...]” i stanowiło podstawę do ujawnienia jej prawa w księdze wieczystej (art. 999 § 1 K.p.c.).

Apelacja uczestnika P. R. została uwzględniona przez Sąd Okręgowy w K., który postanowieniem z 12 sierpnia 2014 r. w sprawie VII Ca [...] zmienił zaskarżone orzeczenie i orzeczenie referendarza, uchylając je w całości i oddalając wniosek o wpis. Sąd Okręgowy wskazał, że stanowiące podstawę wpisu postanowienie z 23 lipca 2013 r. o przysądzeniu własności zostało zredagowane w sposób nieprecyzyjny, a przez to wadliwie odczytane przez referendarza i rozpoznający od jego orzeczenia skargę Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy przyjął, że postanowienie o przysądzeniu własności dotyczyło tylko udziału przysługującego dłużnikowi egzekwowanemu, tj. M. R. do 1/2 części. Orzeczenie to nie dotyczyło natomiast osoby trzeciej jaką jest uczestnik P. R. , który w nieruchomości także posiadał udział do 1/2 części w prawie własności. W tej sytuacji Sąd Okręgowy apelację uznał za uzasadnioną.

W wyniku skargi kasacyjnej wniesionej przez wnioskodawcę Sąd Najwyższy postanowieniem z 9 grudnia 2015 r. w sprawie II CSK 85/15 uchylił orzeczenie Sądu Okręgowego i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

2. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z 5 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w K. w sprawie VII Ca [...] oddalił apelację uczestnika. Sąd ten

wskazał, że treść postanowienia z 23 lipca 2013 r. o przysądzeniu własności nieruchomości jest jasna i dotyczy całej nieruchomości.

Postanowieniem z 28 lipca 2017 r. w sprawie II CSK 439/16 Sąd Najwyższy uwzględnił skargę kasacyjną uczestnika P. R. i uchylił postanowienie Sądu Okręgowego z 5 lutego 2016 r., przekazując mu sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy uznał, że pominięcie w uzasadnieniu wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia uniemożliwia merytoryczną kontrolę kasacyjną orzeczenia.

3. Postanowieniem z 29 stycznia 2018 r. w sprawie VII Ca [...] Sąd Okręgowy w K.:

1. oddalił apelację P. R. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 11 czerwca 2014 r. w sprawie DzKw [Y];
2. zasądził od P. R. na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego „[...]” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. 240 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie Sądu Okręgowego zostało oparte o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 14 września 2010 r. M. R. nabył od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego „[...]” sp. z o.o. w K. prawo własności nieruchomości opisanej w księdze wieczystej [X] Sądu Rejonowego w K.. W dniu 4 października 2010 r. prawo własności ujawniono w księdze wieczystej.

Wezwaniem z 22 kwietnia 2011 r., doręczonym M. R. w dniu 26 kwietnia 2011 r., komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w K. M. W. w sprawie 2 KM [...] z wniosku wierzyciela PPH „[...]” sp. z o.o. w K., wezwał dłużnika M. R., aby w terminie 14 dni uregulował dług, pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania nieruchomości.

W dniu 3 czerwca 2011 r. dłużnik M. R. przeniósł na P. R. udział do 1/2 części w prawie własności nieruchomości [X].

W dniu 7 lipca 2011 r. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w K. M. W. w sprawie 2 KM [...] złożył do Sądu Rejonowego wniosek o wpis w dziale III księgi

wieczystej [X] ostrzeżenia o wszczęciu z tej nieruchomości egzekucji z wniosku PPH „[...]” sp. z o.o. w K.,

W dniu 26 sierpnia 2011 r. w księdze wieczystej w dziale II ujawniono (wpisano) P. R. jako współwłaściciela do 1/2 części nieruchomości (na podstawie aktu notarialnego z 3 czerwca 2011 r.) oraz w dziale III wzmiankę o wszczęciu z nieruchomości postępowania egzekucyjnego 2 KM [...].

Postanowieniem z 23 lipca 2013 r. w sprawie I C[o] [...] Sąd Rejonowy w K. przysądził na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego „[...]” sp. z o.o. w K. prawo własności nieruchomości opisanej w księdze wieczystej [X] Sądu Rejonowego w K.. Zażalenie P. R. na to postanowienie zostało odrzucone postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z 16 października 2013 r. w sprawie VII Cz [...]. Postanowienie Sądu Rejonowego z 23 lipca 2013 r. stało się prawomocne od dnia 16 października 2013 r.

W dniu 24 października 2013 r. nabywca nieruchomości złożył wniosek o wpisanie go jako właściciela nieruchomości, powołując się na postanowienie Sądu Rejonowego z 23 lipca 2013 r. i postanowienie Sądu Okręgowego z 16 października 2013 r. W dniu 25 października 2013 r. referendarz sądowy wykreślił z działu II księgi wieczystej wpis własności do części M. R. i wpisał w jego miejsce PPH „[...]” sp. z o.o. w K..

W dniu 28 października 2013 r. PPH „[...]” sp. z o.o. w K. złożył kolejny wniosek o wpisanie go w dziale II księgi wieczystej, ale do całej nieruchomości, a nie tylko do udziału po M. R.. W dniu 29 października 2013 r. referendarz sądowy uwzględnił wniosek i wykreślił P. R. z działu II księgi wieczystej jako współwłaściciela do części, a w jego miejsce wpisał PPH „[...]” sp. z o.o. w K. jako właściciela całej nieruchomości. W księdze wieczystej [X] Sądu Rejonowego w K. jako jedyny właściciel nieruchomości widnieje w dziale II wpisane Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „[...]” sp. z o.o. w K..

4. Sąd Okręgowy, powołując się na art. 626⁸ § 2, art. 999 § 1 k.p.c., art. 31 ust. 1 u.k.w.h., uznał apelację uczestnika P. R. za niezasadną. Podniósł w szczególności, że, jeżeli podstawą wpisu jest orzeczenie sądowe, sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do badania merytorycznej zasadności

orzeczenia. Dodatkowo zwrócił uwagę na art. 925 § 1 i art. 930 k.p.c., które prowadzą do wniosku, że w toku postępowania egzekucyjnego zajęto całą nieruchomości, rozporządzenie udziałem w nieruchomości po jej zajęciu było bezskuteczne, zaś P. R., o ile w chwili nabycia udziału w nieruchomości pozostawał w dobrej wierze, nie skorzystał z możliwości wystąpienia o zwolnienie tegoż udziału od egzekucji w trybie art. 841 k.p.c. W konsekwencji postanowienie z 23 lipca 2013 r. dotyczyło przysądzenia własności całej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy.

5. Od postanowienia Sądu Okręgowego z 29 stycznia 2018 r. skargę kasacyjną wywiódł uczestnik P. R., zaskarżając je w całości. Domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i zasądzenia zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego. Skarżący postawił zaskarżonemu postanowieniu zarzuty:

- naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 140 k.c. oraz art. 21 ust. 1 i 2 Konstytucji RP; art. 930 § 1 k.p.c. w zw. z art. 925 § 1 zd. 2 i § 2 k.p.c.; art. 3 ust. 1 u.k.w.h. i art. 841 § 1 i 3 k.p.c.; art. 7 k.c., art. 841 § 1 k.p.c., art. 189 k.p.c. i art. 10 ust. 1 u.k.w.h., jak też art. 31 ust. 2 u.k.w.h.;

- naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie art. 626⁸ § 2 k.p.c.; art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.; art. 235 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a także art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.; art. 352 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 362 k.p.c. i art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a także art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.; art. 825 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 930 § 1 i art. 925 § 1 zd. 2 i § 2 k.p.c.; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 378 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 45 ust. 1 Konstytucji; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 841 § 1 i 3 k.p.c.

6. W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawca domagał się jej oddalenia i zasądzenia od skarżącego na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

7. Skarga kasacyjna jest bezzasadna, zaś mnogość stawianych w niej zarzutów naruszenia prawa procesowego i materialnego w znacznej mierze dowodzi niezrozumienia przez skarżącego istoty postępowania wieczystoksięgowego, a także niedostrzeżenia wyraźnej dystynkcji między kognicją sądu dokonującego wpisów w księdze wieczystej a kognicją sądu rozpoznającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) lub innego sądu prowadzącego postępowanie rozpoznawcze w trybie procesowym celem rozstrzygnięcia sporu między stronami. Należy zatem na wstępie przypomnieć, że w ramach swojej kognicji sąd wieczystoksięgowy bada treść i formę wniosku o wpis oraz dołączone do wniosku dokumenty, a także treść księgi wieczystej. Wpis może być dokonany na podstawie takiego dokumentu, który świadczy o istnieniu określonego stanu prawnego nieruchomości lub dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie lub zmianę prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej, a więc z którego wynika bezpośrednio, komu przysługuje określone prawo do nieruchomości. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest natomiast możliwe, z uwagi na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, rozstrzyganie jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki orzeczenia ani samego rozstrzygnięcia. Sąd wieczystoksięgowy nie ma instrumentów niezbędnych do ustalenia, czy prawo stanowiące np. przeszkodę wpisu powstało bądź nie powstało i czy - ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych - może być ujawnione w księdze wieczystej. Rozstrzygnięcie, czy w określonym stanie faktycznym zrealizowało się uprawnienie strony do powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych lub inną podstawę ochrony nabywcy w dobrej wierze może więc nastąpić w innym postępowaniu, np. przewidzianym w art. 10 u.k.w.h. (uchwała Sądu Najwyższego z 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, niepubl.). Kognicja sądu rozpoznającego sprawę w trybie art. 10 u.k.w.h. nie jest bowiem ograniczona, a uwzględnienie powództwa prowadzi do obalenia prawidłowo w świetle zasad wieczystoksięgowych dokonanego wpisu.

8. Wśród zarzutów naruszenia prawa procesowego postawionych przez skarżącego podstawowe znaczenie ma odwołanie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten, jak już wskazano, w sposób jednoznaczny określa znacznie ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego.

W ocenie skarżącego do naruszenia tego przepisu miałyby dojść z jednej strony poprzez dokonywanie przez sąd wieczystoksięgowy ustaleń w oparciu o akta egzekucyjne i pominięcie wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji, z drugiej zaś - poprzez dokonanie wpisu na podstawie orzeczenia niezaopatrzonego we wzmiankę o prawomocności. Pierwszy ze stawianych zarzutów, gdyby rzeczywiście Sąd Okręgowy przeprowadził z urzędu dowód z akt egzekucyjnych, należałoby uznać za częściowo zasadny, ponieważ ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego, będąca gwarancją szybkości postępowania i bezpieczeństwa obrotu, wyklucza wykorzystanie innych środków dowodowych niż wskazane w art. 626⁸ § 2 k.p.c., jak też wyklucza podejmowanie przez sąd czynności dowodowych z urzędu (postanowienie Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 1 grudnia 2011 r., I CSK 83/11, OSNC-ZD 2012/C/60). Tego rodzaju zarzut jednakże nie znajduje żadnego uzasadnienia w okolicznościach sprawy, a dowody, na które powołuje się Sąd Okręgowy w zakresie zajęcia nieruchomości, znajdują się w aktach właściwej księgi wieczystej. Stanowią zatem podstawę do pozadowodowego ustalenia faktów znanych sądowi z urzędu w zakresie istnienia ewentualnych przeszkód do dokonania wpisu (uchwała Sądu Najwyższego z 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016/7-8/81), choć w realiach niniejszej sprawy kwestie te dla oceny zasadności wniosku o wpis były irrelewantne.

9. Art. 626⁸ § 2 k.p.c. nakazuje sądowi badanie treści księgi wieczystej. Nie określa jednakże w sposób precyzyjny zakresu tego badania, w szczególności nie określa, czy każdorazowo zakresem badania powinna być objęta treść wszystkich wpisów we wszystkich działach księgi wieczystej, czy też badanie to powinno obejmować te wpisy, które z punktu widzenia rozpoznawanego wniosku i dokumentów do niego dołączonych umożliwiają prawidłową ocenę istnienia

określonego stanu prawnego nieruchomości lub udokumentowania czynności materialnoprawnej powodującej powstanie lub zmianę prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Względy dogmatyczne i pragmatyczne jednoznacznie przemawiają za wyborem drugiego z przedstawionych stanowisk, co musi prowadzić do wniosku, że każdorazowo zakres badania treści księgi wieczystej określony jest zakresem potrzebnej weryfikacji zasadności wniosku w kontekście dołączonych do niego dokumentów. Skoro tak, zakres badania treści księgi wieczystej przedstawia się odmiennie w sytuacji, w której wpis ma dotyczyć pochodnego nabycia własności, a odmiennie w przypadku, w którym wpis rejestruje pierwotne nabycie własności. W pierwszym przypadku sąd wieczystoksięgowy bada zgodność przedmiotu prawa własności, jak i podmiotu przenoszącego to prawo z podmiotem wpisanym w księdze wieczystej, w drugim przypadku - ocenie podlega jedynie tożsamość przedmiotu własności objętego księgą wieczystą i wskazanego w dokumentach dokumentujących jego nabycie. W obu jednakże sytuacjach poza zakresem badania (jako nieistotne dla rozstrzygnięcia) pozostają inne wpisy w księdze wieczystej, w tym wpisy ostrzeżeń o toczącej się egzekucji.

Konstatacja ta wynika z dostrzeżenia, że w przypadku pierwotnego nabycia własności, gdy nie występuje następstwo prawne, z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem, a tym samym - kto ujawniony został w księdze wieczystej jako właściciel. Nabyciem pierwotnym jest nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia, wywłaszczenia, reformy rolnej, a także w trybie postępowania egzekucyjnego, w szczególności w trybie określonym w art. 999 § 1 k.p.c. (uchwała Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2010 r., III CZP 121/09, OSNC 2010/9/117). Zgodnie z art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. W orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się, że postanowienie to ma charakter kształtujący; powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela (uchwała Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2010 r., III CZP 121/09, OSNC 2010/9/117; postanowienie Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2013 r.,

IV CSK 666/12, niepubl.; uchwała Sądu Najwyższego z 22 listopada 2013 r., III CZP 69/13, OSNC 2014/7-8/74; wyrok Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2016 r., I CSK 770/15, niepubl.). Konsekwencją pierwotnego nabycia prawa własności w trybie postępowania egzekucyjnego jest brak potrzeby wykazywania następstwa prawnego w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis tak nabytego prawa.

10. Badaniem sądu wieczystoksięgowego objęte są niewątpliwie treść i forma dołączonych do wniosku dokumentów. W rozpoznawanej sprawie takim dokumentem było postanowienie sądu o przysądzeniu własności. W ocenie skarżącego do wpisu prawa własności kosztem P. R. doszło na podstawie postanowienia nieposiadającego odpowiedniej wzmianki o prawomocności, choć skarżący nie kwestionuje, że samo postanowienie o przysądzeniu własności walor prawomocności posiada. Zarzut skarżącego w tym zakresie nie może zostać uwzględniony, a argumentacja przedstawiona przez Sąd Okręgowy zasługuje na aprobatę w znacznej części. Przede wszystkim skarżący nie dostrzega, że z żadnego z przepisów prawa procesowego lub prawa materialnego nie wynika wprost w jakiej formie powinna być stwierdzona prawomocność postanowienia o przysądzeniu własności; art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c. wymaga jedynie, by postanowienie to było prawomocne. W niniejszej sprawie wnioskodawca przedłożył sporządzone przez sekretariat sądowy odpisy dwóch postanowień - postanowienia Sądu Rejonowego z 23 lipca 2013 r. o przysądzeniu własności oraz postanowienia Sądu Okręgowego z 16 października 2013 r. o odrzuceniu zażalenia P. R. na wskazane postanowienie Sądu Rejonowego. Na odpisie znajduje się wzmianka o prawomocności postanowienia z podpisem sędziego Sądu Okręgowego. Prawomocność postanowienia o przysądzeniu własności wynika zatem z treści art. 363 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zgodnie z którym orzeczenie jest prawomocne, jeżeli nie przysługuje co do niego środek odwoławczy lub inny środek zaskarżenia, nie zaś z zamieszczenia lub niezamieszczenia na orzeczeniu wzmianki o prawomocności. Podkreślić przy tym trzeba, że - wbrew stanowisku skarżącego - wniosek wynikający wprost z przepisu prawa nie stanowi „domysłu sądu” lub „domniemania faktycznego”, zaś Sąd Okręgowy nie wyraził poglądu jakoby wzmianka o prawomocności, która znajduje się na odpisie orzeczenia nie dotyczyła postanowienia Sądu Rejonowego. Jest całkowicie odmiennie -

Sąd Okręgowy jednoznacznie wskazał, że stwierdzenie prawomocności odnosi się do postanowienia Sądu Rejonowego.

Wyjaśnienia wymaga w tym miejscu, że w praktyce działalności sekretariatów sądowych stosunkowo często wydawane są odpisy orzeczeń ze wzmianką o prawomocności orzeczenia (choć wydaje się, że następuje to bez wyraźnej podstawy prawnej, ponieważ z pewnością podstawy do tego nie stanowi obecnie obowiązujący § 27 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej, czy też § 22b lub § 25 ust. 3 poprzednio obowiązującego zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej). Oczywiście jest, że tego typu wzmianka nie jest tożsama z postanowieniem o stwierdzeniu prawomocności w rozumieniu art. 364 k.p.c., zwłaszcza zaś w tej formie nie następuje rozpoznanie wniosku o stwierdzenie prawomocności orzeczenia ani nie otwiera się dla zainteresowanego możliwość wniesienia środka zaskarżenia.

W konsekwencji poza przypadkiem, gdy z przedłożonych dokumentów wynika wyczerpanie drogi zaskarżenia orzeczenia, dla potwierdzenia prawomocności tego orzeczenia wymagać należałoby przedłożenia postanowienia o stwierdzeniu prawomocności w trybie wskazanym w art. 364 k.p.c.

11. Oczywiście bezzasadne są, z wskazanych powyżej względów, zarzuty jakoby Sąd Okręgowy z urzędu prowadził postępowanie dowodowe w sprawie, w szczególności przez dopuszczenie dowodu z akt innej sprawy.

12. Bezzasadne są zarzuty naruszenia przepisów postępowania w zakresie, w jakim skarżący zarzuca pominięcie przez sądy *meriti* sądowej wykładni postanowienia o przysądzeniu własności dokonanej przez Sąd Okręgowy w K. prawomocnym postanowieniem z 9 marca 2015 r. Skarżący pomija bowiem, że w odniesieniu do postanowienia o przysądzeniu własności toczyło się postępowanie uboczne mające na celu uzyskanie wykładni tego postanowienia: w postępowaniu ubocznym Sąd Rejonowy wniosek o dokonanie wykładni postanowienia o przysądzeniu własności uwzględnił (wskazując, że przedmiotem

przysądzenia była własność całej nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]), natomiast Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dokonanie wykładni tego postanowienia. W analizowanym układzie procesowym brak zatem postanowienia, w którym dokonano by wykładni postanowienia o przysądzeniu własności, zaś racje, dla których wniosek w tym przedmiocie został oddalony pozostają irrelewantne. Nie można bowiem uznać, by w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 362 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. związanie innych sądów prawomocnym postanowieniem o oddaleniu wniosku o dokonanie wykładni orzeczenia prowadziło do uznania, że wiążąca jest dokonana w uzasadnieniu postanowienia wykładniczego „wykładnia”. Można jedynie mówić o związaniu innych sądów wyrażonym w uzasadnieniu tegoż postanowienia stanowiskiem Sądu Okręgowego co do nieistnienia przesłanek do dokonania wykładni postanowienia Sądu Rejonowego. W razie braku prawomocnego postanowienia wykładniczego ocena treści postanowienia o przysądzeniu własności i jego znaczenia dla możliwości dokonania wpisu w księdze wieczystej pozostaje w kognicji sądu wieczystoksięgowego rozpoznającego wniosek o tenże wpis.

13. Bezzasadny jest zarzut naruszenia przepisu art. 825 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 930 § 1 i art. 925 § 1 zd. 2 i § 2 k.p.c. poprzez pominięcie tego, że z powodu bezskuteczności egzekucji w stosunku do nabywcy w dobrej wierze egzekucja powinna zostać umorzona. Zagadnienia prawidłowości przebiegu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, której dotyczy postanowienie z 23 lipca 2013 r., pozostają poza zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego. Stawiając zaś tego rodzaju zarzut, skarżący domaga się w istocie przeprowadzenia kontroli postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości, a także przebiegu postępowania egzekucyjnego, co jest w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. niedopuszczalne.

14. Całkowicie bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 378 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 45 ust. 1 Konstytucji poprzez przyjęcie przez Sąd Okręgowy arbitralnego założenia, że rzekomo apelant pomylił się w oznaczeniu podstawy prawnej zarzutu apelacyjnego, tj. rzekomo miał na myśli przepis art. 32 ust. 1 u.k.w.h., a wskazał przepis art. 32 ust. 2 u.k.w.h. Zarzut ten nie jest adekwatny do stanu faktycznego sprawy, choćby dlatego, że przedmiotem

rozważań Sądu Okręgowego nie była omyłka w zakresie zarzutu naruszenia art. 32 u.k.w.h. Sam zaś art. 32 u.k.w.h. odnosi się do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, wpisu prawa osobistego lub roszczenia, wpisu przeniesienia hipoteki i ustępstwa pierwszeństwa, a zatem w sprawie niniejszej zastosowania nie znajdował.

15. Nie zasługują na podzielenie dalsze zarzuty odnoszące się do wadliwości sporządzenia uzasadnienia w sprawie. Zgodnie z treścią art. 328 § 2 K.p.c., który znajduje odpowiednie zastosowanie w postępowaniu odwoławczym oraz postępowaniu nieprocesowym, uzasadnienie orzeczenia powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Najwyższy wskazuje, że podziela w pełni stanowisko, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (a w stosunku do orzeczenia sądu drugiej instancji - art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 20 lutego 2003 r., II CKN 1138/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2002 r., II CKN 1368/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 72/12, niepubl.). W będącej przedmiotem rozpoznania sprawie sąd odwoławczy przedstawił ustalenia faktyczne oraz analizę prawną ustalonych faktów, przy czym częściowo ustalenia te i ich analiza prowadzone były równolegle, a nie - jak zdaje się wymagać skarżący - w wyodrębnionych jednostkach redakcyjnych następujących po sobie. Mimo to nie budzi wątpliwości, że treść uzasadnienia Sądu Okręgowego nie tylko z uwagi na swoją obszerność, ale przede wszystkim z uwagi na precyzję i kompletność w pełni pozwala na przeprowadzenie kontroli kasacyjnej orzeczenia. Sprostował zatem sąd odwoławczy wymaganiom art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a wywód, który doprowadził Sąd Okręgowy do wydania zaskarżonego postanowienia jest

czytelny. Jak wskazano już uprzednio, brak podstaw do podzielenia zarzutu, jakoby Sąd Okręgowy czynił ustalenia w oparciu o dowody, którymi w aktach księgi wieczystej nie dysponował, by prowadził postępowanie dowodowe z urzędu, ponad treść wniosku i księgi wieczystej oraz dołączonych do wniosku dokumentów. Częściowo słusznie natomiast, choć bez wpływu na wynik sprawy, skarżący podnosi to, że Sąd Okręgowy ograniczył swoje rozważania w zakresie środków ochrony przysługujących nabywcy rzeczy, co do której toczy się postępowanie egzekucyjne; zagadnienia te zostaną omówione w dalszej części uzasadnienia.

16. Bezzasadne są zarzuty, w których skarżący ponosi, że doszło do wyłączenia go bez podstawy prawnej. Umyka bowiem uwadze skarżącego, że zarówno postępowanie egzekucyjne, jak i postępowanie wieczystoksięgowe stanowią przewidziane przez ustawę drogi procesowej realizacji ochrony interesów szeregu zainteresowanych osób. Regulacje proceduralne postępowania egzekucyjnego z nieruchomości uwzględniają interes nie tylko wierzyciela i dłużnika, ale również innych osób, np. nabywcy zajętej nieruchomości (art. 930 k.p.c.). Regulacje proceduralne postępowania wieczystoksięgowego chronią bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami, ale nie zamykają osobie, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie możliwości poszukiwania ochrony na innej drodze; dzieje się tak, ponieważ z istoty rzeczy postępowanie wieczystoksięgowe nie jest przeznaczone do rozstrzygania sporów. Nie sposób zatem mówić, że dokonanie wpisu w księdze wieczystej stanowi wyłączenie bez podstawy prawnej i bez możliwości poszukiwania ochrony prawnej.

17. Wskazany uprzednio zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym zamyka mu możliwość przeprowadzania szczegółowego badania, czy postępowanie egzekucyjne, w którym zapadło orzeczenie o przysądzeniu własności nieruchomości, prowadzone było prawidłowo, czy w sposób należyty czynności swoje wykonywał komornik i sąd egzekucyjny itd. Środki zabezpieczenia prawidłowości przebiegu postępowania egzekucyjnego przewidziane są w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym (zażalenie, skarga na czynności komornika, powództwa przeciwegzekucyjne). Kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje jedynie ocenę, czy przedłożone orzeczenie sądowe

(postanowienie o przysądzeniu własności) dokumentuje zmianę stanu prawnego nieruchomości. W konsekwencji postępowanie wieczystoksięgowe nie stanowi właściwego forum do dokonania oceny skuteczności zajęcia nieruchomości (udziału w nieruchomości) w stosunku do skarżącego.

18. Sąd Najwyższy nie podziela zarzutów naruszenia art. 930 § 1 k.p.c. w zw. z art. 925 § 1 zd. 2 i § 2 k.p.c. Zwracając uwagę na to, że sprawa niniejsza była już dwukrotnie przedmiotem rozpoznania przez Sąd Najwyższy, który w uzasadnieniu orzeczeń przekazujących sprawę do ponownego rozpoznania przedstawił przesłanki tego rodzaju rozstrzygnięć, nie można nie zauważyć, że wpis może być dokonany na podstawie takiego dokumentu, który świadczy o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości czy też dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. W wypadku, gdy dokumentem uzasadniającym wpis jest orzeczenie sądu, wówczas kontrola przy rozpoznawaniu wniosku o wpis ogranicza się do kontroli formalnej, natomiast niedopuszczalna jest kontrola zasadności merytorycznej takiego rozstrzygnięcia, jak również badanie, czy sąd był uprawniony do wydania takiego orzeczenia (postanowienie Sądu Najwyższego z 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 12 września 2014 r., I CSK 631/13, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 20 maja 2016 r., II CSK 561/15, niepubl.).

Uzupełniając zatem poprzednio poczynione uwagi, Sąd Najwyższy wskazuje, iż zakresem kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest objęta ocena skuteczności zajęcia nieruchomości wobec skarżącego, w szczególności badanie istnienia po jego stronie dobrej lub złej wiary. Postępowanie wieczystoksięgowe nie jest bowiem - co do zasady - właściwym forum dla poszukiwania przez nabywcę zajętej nieruchomości ochrony jego praw. Przewidziany w art. 930 § 1 k.p.c. materialnoprawny skutek dokonanego po zajęciu rozporządzenia rzeczą, wyrażający się bezskutecznością względną czynności prawnej, oznacza tyle, że umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości między zbywcą (dłużnikiem) a osobą trzecią jest ważna, ale bezskuteczna w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję. Nabywca zajętej nieruchomości ma więc obowiązek znoszenia prowadzonej przez wierzyciela

zbywcy egzekucji, nie ma natomiast obowiązku zaspokojenia tego wierzyciela, gdyż nie jest jego dłużnikiem. Egzekucja toczy się więc nadal przeciwko dłużnikowi, który uważany jest za właściciela mimo skutecznego przeniesienia własności na nabywcę. Nabywca natomiast, który wiedzę o zajęciu powziął po nabyciu nieruchomości i dla którego przedmiotem nabycia była tym samym nieruchomość niezajęta, powinien poszukiwać ochrony przed toczącym się postępowaniem egzekucyjnym za pomocą środków właściwych dla jego sytuacji prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z 3 lutego 1998 r., I CKN 403/97, OSP 1998/11/96; wyrok Sądu Najwyższego z 16 października 1998 r., III CKN 647/97, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2006 r., IV CSK 196/05, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 7 lutego 2008 r., V CSK 426/07, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 6 września 2013 r., V CSK 359/12, OSNC 2014/5/52; wyrok Sądu Najwyższego z 22 lutego 2017 r., IV CSK 266/16, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 29 września 2017 r., V CSK 2/17, niepubl.).

Jedynie marginalnie należy zauważyć, że dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu (wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08, niepubl.). Sąd wieczystoksięgowy nie dysponuje instrumentami umożliwiającymi mu prowadzenie postępowania dowodowego nakierowanego na ustalenie, w jakiej dacie nastąpił skutek zajęcia wobec poszczególnych osób, czy osoby te pozostawały w dobrej czy w złej wierze, czy nie doszło do naruszeń przepisów postępowania egzekucyjnego.

19. Z tych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

20. Stosownie do wyniku postępowania kasacyjnego na mocy art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. z § 5 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie Sąd Najwyższy obciążył skarżącego obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz wnioskodawcy.

jw