

POSTANOWIENIE

13 stycznia 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Adam Doliwa (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Ewa Stefańska

SSN Marcin Trzebiatowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 13 stycznia 2026 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Ł.S. i M.S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Płocku

z 13 lipca 2022 r., IV Ca 384/22,

w sprawie z wniosku Ł.S. i M.S.

z udziałem M.M. i J.M.

o wpis w księdze wieczystej,

oddala skargę kasacyjną.

Ewa Stefańska

Adam Doliwa

Marcin Trzebiatowski

(P.H.)

UZASADNIENIE

Ł.S. i M.S., na podstawie umowy sprzedaży z 12 lutego 2021 r., objętej aktem notarialnym Rep. A [...] sporządzonym przez notariusza T.M. w W., wniesli o ujawnienie ich w dziale II księgi wieczystej numer [...], prowadzonej dla lokalu numer [...] położonego w M. przy ul. [...]

Postanowieniem z 23 lutego 2022 r. Sąd Rejonowy w Żyrardowie oddalił ww. wniosek Ł.S. i M.S.

Postanowieniem z 13 lipca 2022 r. Sąd Okręgowy w Płocku oddalił apelację wnioskodawców.

Sąd Okręgowy podzielił w pełni ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjął je za własne. Zgodnie z tymi ustaleniami wnioskiem złożonym 12 lutego 2021 r. o godz. 10:27:35 prokurator Prokuratury Okręgowej w P. wniósł o wpisanie w dziale III księgi wieczystej numer [...], prowadzonej dla lokalu numer [...] położonego w M. przy ul. [...], ostrzeżenia o zakazie zbywania i obciążania nieruchomości, stosownie do treści postanowienia o zabezpieczeniu majątkowym, sygn. akt PO II DS. [...], z 4 lutego 2021 r., wydanego przez Prokuraturę Okręgową w P.

Ww. wniosek prokuratora został zarejestrowany pod sygn. Dz.Kw [...], a wpis w księdze wieczystej dokonany zgodnie z wnioskiem. Nieprawomocnym postanowieniem z 23 lutego 2022 r., w sprawie Dz.Kw [...], wpis został utrzymany w mocy.

Wniosek o zmianę wpisu prawa własności na skutek umowy sprzedaży z 12 lutego 2021 r. wniesiony został przez Ł.S. i M.S. 12 lutego 2021 r. o godz. 10:28:44. Wnioskodawcy wnosili o ujawnienie ich w dziale II księgi wieczystej numer [...], prowadzonej dla lokalu numer [...] położonego w M. przy ul. [...] Wniosek został zarejestrowany pod sygn. Dz.Kw [...].

Wniosek Ł.S. i M.S. został umieszczony w systemie teleinformatycznym już po zarejestrowaniu ww. wniosku prokuratora o wpis.

Sąd drugiej instancji wskazał, że w myśl art. 293 § 5 k.p.k. postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym z chwilą wydania stanowi tytuł wykonawczy. Na podstawie postanowienia z 4 lutego 2021 r., sygn. akt PO II DS. [...], zakazano M.M. i J.M. zbywania i obciążania ww. nieruchomości. Postanowienie o zabezpieczeniu wydane zostało przed dokonaniem sprzedaży nieruchomości, a także wniosek o wpis na podstawie ww. postanowienia wpłynął wcześniej niż wniosek na podstawie umowy sprzedaży.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w Płocku skargę kasacyjną wywiedli wnioskodawcy.

Ł.S. i M.S. zaskarżyli orzeczenie Sądu drugiej instancji w całości i zarzucili mu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 w zw. z art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r., poz. 341; dalej: u.k.w.h.);

- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 316 § 1 w zw. z art. 756⁴ § 2 k.p.c.

Skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Płocku do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawców okazała się bezzasadna.

Skarga kasacyjna została oparta na obydwu wskazanych w art. 398³ § 1 k.p.c. podstawach, zatem w pierwszej kolejności konieczne jest ustosunkowanie się do zarzutu naruszenia prawa procesowego, albowiem prawidłowe zastosowanie jego przepisów jest warunkiem dokonania przez Sąd *meriti* właściwej subsumpcji. Zgłoszony w skardze zarzut naruszenia przepisów postępowania dotyczył pominięcia przez Sądy obu instancji faktu, że zbycie nieruchomości nastąpiło przed ujawnieniem w księdze wieczystej wzmianki o wniosku Prokuratury Okręgowej w P. o wpis zabezpieczenia majątkowego w postaci zakazu zbycia nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 756⁴ § 2 k.p.c. czynność prawna dokonana wbrew zakazowi zbywania lub obciążania nieruchomości, która ma urządzoną księgę wieczystą, albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jest nieważna, jeżeli dokonano wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania tych praw.

Przy tym, stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym ma charakter zawężony i sprowadza się do badania treści księgi wieczystej i wniosku oraz treści i formy dołączonych do niego dokumentów. Powyższa regulacja determinuje również zakres rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy, który ogranicza się do rozstrzygnięcia, czy orzeczenie sądu pierwszej instancji było zgodne z prawem - w świetle: treści wniosku, treści i formy

dokumentów stanowiących podstawę wpisu, oraz treści księgi wieczystej. Sąd, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego (ich) wpływu (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84). W uzasadnieniu uchwały z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, Sąd Najwyższy podkreślił, że kierowanie się kolejnością wniosków o wpis uznać należy za nakaz ustawowy, a nie jedynie postulat, z racji na to, że rozumowanie takie ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Prawidłowa ocena zasadności wniosku o wpis wymaga zatem rozważenia zawartego w nim żądania i zbadania dołączonych doń dokumentów oraz treści księgi wieczystej - według stanu rzeczy istniejącego w chwili, kiedy dany wniosek został złożony (zob. postanowienie SN z 1 czerwca 2011 r., II CSK 481/10).

Podstawą wpisu mogą być tylko dokumenty uzasadniające ten wpis, które zostały złożone razem z wnioskiem o wpis. Ponieważ zakres rozpoznania wniosku o wpis jest ograniczony tylko do rozpoznania treści wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis rozstrzyga o kolejności rozpoznawania wniosków, a zarazem ma on moc wsteczną od chwili złożenia - z chwilą uwzględnienia, to uzasadnione jest stanowisko, że uwzględniony może być wniosek o wpis w księdze wieczystej oparty na dokumentach istniejących w chwili jego złożenia, a nie na dokumentach powstałych dopiero po złożeniu wniosku o wpis. Sąd wieczystoksięgowy rozpoznaje wniosek o wpis do księgi wieczystej zakazu zbywania i obciążania nieruchomości w granicach określonych w art. 626⁸ k.p.c., co oznacza, że - co do zasady - nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności wynikających z wniosku o wpis i dołączonych do niego dokumentów (zob. postanowienie SN z 22 września 2020 r., I CSK 660/18).

W realiach rozpatrywanej sprawy jako podstawę wpisu wnioskodawcy powołali notarialną umowę przeniesienia własności nieruchomości, tytułem sprzedaży, zawartą 12 lutego 2021 r. Jednakże jeszcze przed dokonaniem powyższej czynności prawnej przez skarżących wydane zostało postanowienie Prokuratury Okręgowej w P. z 4 lutego 2021 r., sygn. akt II DS. [...], w którym

zastosowano zabezpieczenie majątkowe w postaci zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości objętej ww. umową sprzedaży. Wskazane postanowienie zabezpieczające charakteryzuje się tym, że z chwilą wydania stanowi tytuł wykonawczy. Sąd wieczystoksięgowy rozpatrywał poszczególne wnioski zgodnie z datą i godziną (minutą i sekundą) wpływu.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że art. 5 u.k.w.h. nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wynikać musi z nieprawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości (zob. postanowienie SN z 26 października 2023 r., II CSKP 2128/22). W realiach niniejszej sprawy skarżący nie byli ujawnieni w II dziale treści księgi wieczystej numer [...]. Aktualny stan prawny nieruchomości odpowiadał rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Mając powyższe na względzie Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną wnioskodawców.

Ewa Stefańska

Adam Doliwa

Marcin Trzebiatowski

(P.H.)

[r.g.]