

POSTANOWIENIE

Dnia 2 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maciej Kowalski

SSN Marcin Łochowski

w sprawie z wniosku M. B., D. B.

z udziałem S. spółki jawnej w S., M. C., M. W., A. W., P. Z., M. F., K. F., P. C., I. C., A. F.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na rozprawie 2 marca 2023 r.

w Izbie Cywilnej w Warszawie,

skargi kasacyjnej uczestników M. W., A. W., M. F., K. F.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 10 grudnia 2019 r., sygn. akt III Ca 643/19,

1. odrzuca skargę kasacyjną M. F. i K. F.;

2. odrzuca skargę kasacyjną M. W. i A. W. w części dotyczącej oddalenia apelacji M. F. i K. F. oraz w części dotyczącej apelacji M. W. i A. W. w zakresie wpisu o wszczęciu egzekucji i wpisów o przyłączeniu się wierzycieli do egzekucji;

3. oddala skargę kasacyjną M. W. i A. W. w pozostałej części;

4. nie obciąża skarżących kosztami postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem zawartym w akcie notarialnym z 30 października 2015 r. M. B. i D. B. wnieśli o wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla bliżej określonej nieruchomości gruntowej (dalej: nieruchomość główna) lokalu mieszkalnego nr [...] i założenie dla niego nowej księgi wieczystej w wpisem własności na rzecz wnioskodawców. Wniosek został uwzględniony orzeczeniem referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Wejherowie, w wyniku czego założono bliżej określoną księgę wieczystą, wraz z wpisem odrębnej własności lokalu (dalej: nieruchomość lokalowa). Jednocześnie w dziale III nowo założonej księgi wieczystej został dokonany wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz informacja o przyłączeniu się do tej egzekucji kolejnych wierzycieli. Natomiast w dziale IV wspomnianej księgi wpisane zostały bliżej określone hipoteki przymusowe łączne.

Na skutek skargi wnioskodawców, w sprawie prowadzonej z udziałem M. W., A. W., M. F., K. F. i innych, Sąd Rejonowy w Wejherowie uchylił zaskarżony wpis w części dotyczącej wpisu – w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej – ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości głównej oraz przyłączenia się do egzekucji przez kolejnych wierzycieli, a także wpisu w dziale IV hipotek przymusowych łącznych.

Uczestnicy postępowania M. F. i K. F. zaskarżyli postanowienie Sądu Rejonowego w części dotyczącej wpisów w dziale III, a uczestnicy M. W. i A. W. zaskarżyli to postanowienie w całości. Sąd Okręgowy w Gdańsku, na skutek apelacji, ponownie rozpoznając sprawę po uchyleniu przez Sąd Najwyższy poprzednio wydanego w sprawie postanowienia (postanowieniem SN z 7 marca 2019 r., IV CSK 598/17), oddalił obie apelacje.

W zakresie istotnym dla rozpoznania skargi kasacyjnej Sąd drugiej instancji ustalił, za Sądem Rejonowym, że 3 grudnia 2014 r. wnioskodawcy zawarli z S. sp.j. w S. umowę deweloperską, na mocy której spółka zobowiązała się do wybudowania na nieruchomości głównej domu mieszkalnego wielorodzinnego, do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] oraz do przeniesienia własności tego lokalu na rzecz wnioskodawców wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i w stanie wolnym od obciążeń. Następnie, 17 lutego 2015 r., roszczenie

wnioskodawców zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości głównej.

Na podstawie wniosku z 14 września 2015 r. w dziale III księgi wieczystej nieruchomości głównej został dokonany wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości – na udziale S. sp.j. w S.. Na podstawie późniejszych wniosków w dziale tym ujawniono przyłączenie się do egzekucji kolejnych wierzycieli. W dziale IV wspomnianej księgi, na skutek wniosków z 17 września 2015 r. i 8 października 2015 r., wpisane zostały bliżej określone hipoteki łączne

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Gdańsku, związany w tym zakresie oceną Sądu Najwyższego (art. 398²⁰ k.p.c.), stwierdził, że wpisane uprzednio do księgi wieczystej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności ma pierwszeństwo przed ograniczonym prawem rzeczowym wpisanym do księgi wieczystej później. Hipoteka nie może bowiem być realizowana z uszczerbkiem dla podstawowego roszczenia i wynikającego z niego prawa. Tym samym, na podstawie art. 18 u.k.w.h., przyjęto, że obciążenie hipoteczne nie podlegało przeniesieniu do nowej księgi wieczystej, gdyż byłoby to sprzeczne z wpisem prawa własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, czyli prawa powstałego w wyniku realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na wnioskodawców. W konkluzji stwierdzono, że powyższe stanowisko czyni uzasadnionym oddalenie apelacji uczestników w części dotyczącej wpisu hipoteki.

Odnosnie do wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz o przyłączeniu się do niej kolejnych wierzycieli Sąd Okręgowy wskazał, że aplikuje się do niego argumentacja dotycząca skutków stosowania art. 18 u.k.w.h. Uzasadniało to uchylenie wpisów dokonanych przez referendarza w dziale III nowo założonej księgi wieczystej, a w konsekwencji – oddalenie apelacji.

Uczestnicy M. W., A. W., M. F. oraz K. F. wspólnie wnieśli skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji, zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie art. 18 u.k.w.h. oraz art. 930 k.p.c. Stanowisko skarżących sprowadzało się do podniesienia, że art. 18 u.k.w.h. nie ma zastosowania do wpisów o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, gdyż wpisy w dziale III ksiąg wieczystych nie

dotyczą praw nabytych, lecz stanu faktycznego. Nadto informacja o wszczęciu egzekucji została ujawniona w księdze wieczystej przed przeniesieniem własności lokalu, a nabywców pouczone o treści art. 930 k.p.c. Jednocześnie skarżący wskazali, że w postanowieniu Sądu Najwyższego z 7 marca 2019 r., IV CSK 598/17, przedmiotem rozważań była wyłącznie kwestia wpisu hipotek, a nie wpisów w dziale III, a zatem w sprawie nie występowało ograniczenie unormowane w art. 398²⁰ zd. 2 k.p.c.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawcy wniesli o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna M. W. i A. W. w części podlegała odrzuceniu jako niedopuszczalna, a w pozostałym zakresie oddaleniu. Z kolei skarga uczestników M. F. i K. F. podlegała odrzuceniu w całości.

Z art. 519¹ § 1 k.p.c. wynika, że w postępowaniu nieprocesowym skarga kasacyjna przysługuje, w sprawach z zakresu prawa osobowego, rzeczowego i spadkowego – o ile przepis szczególny nie stanowi inaczej – tylko od wydanego przez sąd drugiej instancji postanowienia co do istoty sprawy oraz od postanowienia w przedmiocie odrzucenia wniosku i umorzenia postępowania kończących postępowanie w sprawie. W postępowaniu dotyczącym wpisu o wszczęciu egzekucji w dziale III księgi wieczystej nie dochodzi do rozpoznania „istoty sprawy” w rozumieniu art. 519¹ § 1 k.p.c. Wydane w sprawie, zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego, w części dotyczącej wpisu w dziale III, nie stanowi bowiem postanowienia, które kładzie kres określonym czynnościom w zakresie uprawnień podmiotowych związanych z ustrojem ksiąg wieczystych (zob. postanowienie SN z 23 marca 2018 r., II CZ 11/18, i przywołane tam orzecznictwo).

Powyższa okoliczność została dostrzeżona już w skardze kasacyjnej. Dopuszczalność złożonego w sprawie środka zaskarżenia, w części dotyczącej wpisów w dziale III, uczestnicy wywodzili jednak, jak się zdaje, z faktu wcześniejszego rozpoznania skargi kasacyjnej wnioskodawcy D. B., który w całości zaskarżył pierwotnie wydane w sprawie postanowienie Sądu Okręgowego,

zmieniające postanowienie Sądu Rejonowego przez utrzymanie spornych wpisów w działach III i IV.

Okoliczność, że wniesiona wcześniej w tej samej sprawie skarga kasacyjna wnioskodawcy została rozpoznana m.in. w zakresie analogicznym do zakresu wskazanego obecnie przez skarżących, nie ma jednak przesądzającego znaczenia dla kierunku rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W obecnie prowadzonym postępowaniu Sąd nie bada prawidłowości uprzedniego postanowienia Sądu Najwyższego, ale nie jest nim również związany – zwłaszcza w zakresie, w jakim w istocie nie zajęto uprzednio żadnego stanowiska.

Po pierwsze bowiem, kwestia dopuszczalności skargi kasacyjnej od wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz przyłączeniu się kolejnych wierzycieli nie była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w poprzednio rozpoznanej sprawie.

Po drugie, zgodnie z art. 398²⁰ k.p.c. adresatami ewentualnych ograniczeń związanych z wcześniejszym orzeczeniem Sądu Najwyższego są, odpowiednio, Sąd drugiej instancji (art. 398²⁰ zd. 1 k.p.c.) oraz strony postępowania – zgodnie z art. 398²⁰ zd. 2 k.p.c. W toku rozpoznawania kolejnej skargi złożonej w tej samej sprawie Sąd Najwyższy jest związany swoim wcześniej wyrażonym poglądem o tyle (i jedynie pośrednio), że unormowania zawarte w przytoczonym wyżej art. 398²⁰ k.p.c. z jednej strony nakazują sądowi drugiej instancji przyjęcie określonego poglądu (§ 1), a z drugiej – uniemożliwiają stronom jego późniejsze kwestionowanie (§ 2).

W związku z powyższym skargi kasacyjne uczestników w zakresie, w jakim odnosiły się do oddalenia obu apelacji w części dotyczącej wpisów w dziale III księgi wieczystej, podlegały odrzuceniu na podstawie art. 398⁶ § 2 *in fine* w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. już przez Sąd drugiej instancji. Wobec nieuczynienia tego przez Sąd Okręgowy, Sąd Najwyższy odrzucił je na podstawie odpowiednio stosowanego art. 398⁶ § 3 k.p.c.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia w postępowaniu cywilnym jest interes prawny w uchyleniu lub zmianie danego orzeczenia, wyrażający się w pokrzywdzeniu jego

treścią (zob. uchwała składu siedmiu sędziów SN z 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 108). Odrzuceniu podlegała zatem także skarga kasacyjna uczestników M. F. i K. F. w części dotyczącej oddalenia apelacji M. W. i A. W.. Wspomniani skarżący kwestionowali bowiem – w tej części – orzeczenie, które, jako odnoszące się wyłącznie do apelacji innych uczestników, nie dotyczyło interesów prawnych samych skarżących. Analogicznie odrzuceniu podlegała odpowiednia część skargi kasacyjnej M. W. i A. W..

W konsekwencji do rozpoznania pozostała wyłącznie skarga kasacyjna uczestników M. W. i A. W. w części dotyczącej oddalenia ich własnej apelacji w zakresie odnoszącym się do wpisów w dziale IV nowo założonej księgi wieczystej. W tym zakresie skarga kasacyjna podlegała jednak oddaleniu, gdyż skarżący nie podnieśli żadnych zarzutów odnośnie do tej części zaskarżonego orzeczenia – co należy uznać za zrozumiałe z uwagi na fakt, że Sąd Okręgowy był w zakresie tego rozstrzygnięcia związany stanowiskiem wyrażonym w postanowieniu Sądu Najwyższego z 7 marca 2019 r., IV CSK 598/17.

Wobec braku uzasadnionych podstaw skarga kasacyjna podlegała w tej części, w której była dopuszczalna, oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 102 k.p.c., mając na względzie to, że obciążenie skarżących kosztami postępowania byłoby – mimo sprzeczności interesów stron – niezgodne z zasadami słuszności.