

POSTANOWIENIE

30 września 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 30 września 2025 r. w Warszawie
zażalenia A. L.

na postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 27 lutego 2025 r., III WSC 3/25,

w sprawie z wniosku A. L.

z udziałem S. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o wpis w księdze wieczystej,

1. oddala zażalenie;

**2. zasądza od wnioskodawcy A. L. na rzecz uczestniczki S. sp.
z o.o. w W. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł, z ustawowymi
odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia
doręczenia wnioskodawcy niniejszego orzeczenia do dnia
zapłaty, tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 28 kwietnia 2023 r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie oddalił wniosek B. S., A. L. i S. G. o wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej nr [...] o niezgodności jej treści z rzeczywistym stanem prawnym.

W związku ze skargą wnioskodawcy A. L. na powyższe orzeczenie Referendarza sądowego postanowieniem z 24 stycznia 2024 r. Sąd Rejonowy w

Sopocie oddalił wniosek A. L. o wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej (pkt 4), stwierdzając również brak podstaw do wpisu w księdze wieczystej z urzędu ostrzeżenia (pkt 6).

Apelacja wnioskodawcy A. L. została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Gdańsku z 19 września 2024 r.

Postanowieniem z 27 lutego 2025 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku odrzucił skargę kasacyjną wnioskodawcy A. L. na prawomocne postanowienie z 19 września 2024 r., wskazując, że zaskarżone postanowienie nie jest orzeczeniem co do istoty sprawy w rozumieniu art. 519¹ § 1 k.p.c.

W zażaleniu wnioskodawca A. L. domaga się uchylenia powyższego orzeczenia. Zarzucił naruszenie art. 398⁶ § 2 k.p.c. w zw. z art. 519¹ § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że skarga kasacyjna jest niedopuszczalna, ponieważ nie dotyczy rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, tj. wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej, w sytuacji gdy skarga kasacyjna dotyczyła rozstrzygnięcia kwestii legitymacji procesowej wnioskodawcy do złożenia wniosku o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w przypadku, gdy spółka dokonuje sprzedaży nieruchomości będącej jej własnością bez wymaganej zgody jej organu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie należy wyjaśnić, że stronami postępowania zażaleniowego są wyłącznie wnioskodawca A. L. (który złożył skargę na postanowienie Referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Sopocie w przedmiocie wniosku o wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia oraz apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Sopocie, a następnie zaskarżył skargą kasacyjną prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku o oddaleniu jego apelacji) i uczestnik S. sp. z o.o. w W., który jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. W stosunku do pozostałych wnioskodawców postanowienie Referendarza sądowego o oddaleniu wniosku o wpis w księdze wieczystej żądanego ostrzeżenia - wobec braku jego zaskarżenia przez nich - stało się prawomocne.

Stosownie do art. 519¹ § 1 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym, od wydanego przez sąd drugiej instancji postanowienia co do istoty sprawy oraz postanowień w przedmiocie odrzucenia wniosku lub umorzenia postępowania kończących postępowanie w sprawie - w sprawach z zakresu prawa osobowego, rzeczowego i spadkowego - przysługuje skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Sprawy rozpoznawane w postępowaniu wieczysto-księgowym stanowią jedną z kategorii spraw z zakresu prawa rzeczowego, co oznacza, że skarga kasacyjna jest dopuszczalna w sytuacji, w której przedmiotem zaskarżenia jest postanowienie co do istoty sprawy oraz postanowienie w przedmiocie odrzucenia wniosku lub umorzenia postępowania kończące postępowanie w sprawie. Postanowienia orzekające co do istoty sprawy to takie orzeczenia, które rozstrzygają w sposób stanowczy aspekty materialno-prawne.

W postępowaniu wieczysto-księgowym postanowieniem co do istoty sprawy jest rozstrzygnięcie o zasadności żądania wnioskodawcy domagającego się udzielenia ochrony prawnej przez potwierdzenie jego praw rzeczowych (wpisy w dziale II księgi wieczystej), ukonstytuowania ich, jeżeli przepis takiego wpisu wymaga (wpisy w dziale II albo IV księgi wieczystej) lub wzmocnienia skuteczności praw osobistych i roszczeń (wpisy w dziale III księgi wieczystej, wymienione w art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2004 r., II CK 541/03, OSNC z 2005 r., nr 6, poz. 112). Rozstrzygnięciami co do istoty sprawy w powyższym rozumieniu nie są natomiast wpisy ostrzeżeń i wzmianek o charakterze wpadkowym, zabezpieczające prawidłowy tok postępowania wieczysto-księgowego lub innego albo zabezpieczające skuteczność ewentualnego orzeczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 października 2018 r., I CZ 90/18 i powołane w uzasadnieniu judykaty).

W niniejszej sprawie przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia sądu wieczysto-księgowego był wniosek o „wpis w księdze wieczystej nr GD1S/00018786/6 ostrzeżenia o braku możliwości zmiany oznaczenia właściciela nieruchomości ze względu na brak możliwości uzyskania zgody rady nadzorczej spółki S. sp. z o.o. na rozporządzenie nieruchomością” (k. 47 i n.).

Orzeczenie w tym przedmiocie nie może być jednak uznane za postanowienie co do istoty sprawy w rozumieniu art. 519¹ § 1 k.p.c., a w konsekwencji skarga kasacyjna od takiego orzeczenia jest niedopuszczalna, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy w Gdańsku.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania zażaleniowego zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., w zakresie zaś odsetek, opierając się na art. 98 § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 19 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 614) oraz przy uwzględnieniu § 2a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 sierpnia 2014 r. w sprawie określenia brzmienia klauzuli wykonalności (jedn. tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 2324). Zasądzone koszty obejmują wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według stawki minimalnej (§ 5 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - jedn. tekst: Dz. U. z 2023 r., poz. 1964 ze zm.).

[PG]

[r.g.]