

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba

w sprawie z wniosku M.S. i K.S.
przy uczestnictwie A.W., M.W. i S. Przedsiębiorstwa (...) Spółki Jawnej w S.
o wpis,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 maja 2018 r.,
na skutek skargi kasacyjnej uczestników postępowania
A.W. i M.W.
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt III Ca (...),

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację uczestników postępowania A.W. i M.W. od postanowienia Sądu Rejonowego w W. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. z dnia 25 listopada 2016 r. W motywach rozstrzygnięcia wskazał, że zasadnie nie wpisano do działu IV nowo założonej księgi wieczystej nr (...) hipoteki przymusowej do sumy 5.320.657,80 zł na zabezpieczenie wierzytelności M.W. i A.W., która została wpisana do księgi macierzystej po dniu wpisu w niej roszczenia wnioskodawców wynikającego z umowy deweloperskiej. Podniósł, że w sprawie znalazł zastosowanie obowiązujący od dnia 1 stycznia 2016 r. art. 76 ust. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach

wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2017, poz. 1007 ze zm., dalej „u.k.w.h”).

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez uczestników postępowania A.W. i M.W. Wnosząc o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazali, że jest ona oczywiście uzasadniona, ponieważ Sąd Okręgowy dopuścił się naruszeń zarówno prawa materialnego poprzez wadliwą wykładnię art. 76 ust. 5 u.k.w.h. oraz przepisów postępowania, tj. art. 930 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie. Podnieśli, że skutkiem dostrzeżonych uchybień jest pozbawienie ich możliwości uczynienia zadość swojemu roszczeniu i naruszenie ich praw, a także pozbawienie ich ochrony przed nieuczciwym dłużnikiem, który w celu uniknięcia egzekucji ze swojego majątku przekazuje go na rzecz osób trzecich.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym. Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Sąd Najwyższy w ramach przedsądu bada tylko wskazane w skardze kasacyjnej okoliczności uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania, a nie podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie. Cel wymagania określonego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty tylko przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania.

Oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na przesłance wymienionej w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. wymaga wykazania niewątpliwej, widocznej *prima facie*, bez konieczności głębszej analizy, sprzeczności orzeczenia z zasadniczymi i nie podlegającymi różnej wykładni przepisami albo jego wydania w wyniku oczywiście błędnej, widocznej bez głębszej analizy prawniczej wykładni

lub niewłaściwego zastosowania prawa. Natomiast skarżący przedstawiając, jako okoliczność uzasadniającą rozpoznanie skargi kasacyjnej „oczywiste naruszenie prawa” powinien wykazać kwalifikowany charakter tego naruszenia (por. m. in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2002 r., I PKN 341/01, OSNP 2004, nr 6, poz. 100 i z dnia 10 stycznia 2003 r., V CZ 187/02, OSNC 2004, nr 3, poz. 49).

Skonfrontowanie zaskarżonego orzeczenia z uzasadnieniem wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie pozwala na stwierdzenie, by spełniona została, wyżej zdefiniowana, przesłanka oczywistej zasadności skargi. Skarżący przytaczając bardzo lakoniczne uzasadnienie wniosku, nie uwzględnili, że skarga kasacyjna winna być tak zredagowana i skonstruowana, by Sąd Najwyższy nie musiał poszukiwać w jej podstawach lub ich uzasadnieniu elementów kreatywnych skargi.

Ponadto, zgodnie z art. 76 ust. 5 u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że w istocie rzeczy regulacja zawarta w art. 76 ust. 5 u.k.w.h. potwierdza zasadę pierwszeństwa praw i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej przed hipoteką jako ograniczonym prawem rzeczowym (art. 17, 18 i art. 20 u.k.w.h.). Wskazano, że celem art. 17 u.k.w.h. jest zapewnienie ochrony uprawnionemu z praw osobistych lub roszczeń w przypadku rozporządzenia nieruchomością, przez które rozumie się taką czynność prawną, której bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie prawa majątkowego. Wprawdzie powołany przepis chroni uprawnionego wyłącznie przed zdarzeniami, które przybierają postać czynności prawnych, jednak w przypadku hipoteki przymusowej, o której mowa w art. 109 u.k.w.h., do jej powstania oprócz wpisu (art. 67 u.k.w.h.) i tytułu wykonawczego (art. 109 u.k.w.h.), konieczna jest inicjatywa wierzyciela, którą kwalifikuje się jako jego jednostronne oświadczenie. Wyjaśniono, że roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności wpisane do księgi wieczystej ma pierwszeństwo przed ograniczonym prawem rzeczowym w postaci hipoteki, która została wpisana do księgi wieczystej, w tym znaczeniu, że

nie może być wykonywana z uszczerbkiem dla tego roszczenia i prawa powstałego w następstwie jego realizacji (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r., III CSK 385/16, nie publ.).

Zaznaczenia wymaga, że przed wprowadzeniem regulacji, zawartej w art. 76 ust. 5 u.k.w.h., co nastąpiło z dniem 1 stycznia 2016 r., w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono stanowisko, że art. 18 u.k.w.h. ma zastosowanie do wpisu hipoteki w wypadku, gdy wcześniejszy wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości został dokonany na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, że przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 r., V CSK 433/12, nie publ. i z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 146/05, nie publ.).

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr [...] na rzecz wnioskodawców został dokonany na podstawie umowy deweloperskiej z dnia 24 września 2014 r., w której zaznaczono, że przeniesienie tego lokalu na rzecz nabywców nastąpi w stanie wolnym od obciążeń (art. 10 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego - jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1468). Wpis hipoteki na rzecz skarżących nastąpił natomiast w dniu 1 października 2015 r., na podstawie wniosku z dnia 17 września 2015 r. Hipoteka ta została więc wpisana po dniu wpisu do księgi macierzystej roszczenia wnioskodawców wynikającego z umowy deweloperskiej. Bezobciążeniowe wydzielenie nieruchomości nie może być natomiast identyfikowane z zaistnieniem sytuacji o której mowa w art. 930 § 1 k.p.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono także pogląd, że w przypadku konfliktu interesów klientów dewelopera i podmiotów go kredytujących, pierwszeństwo powinny mieć interesy klientów dewelopera, z uwagi na znacznie większe możliwości kredytodawców przeciwdziałania zagrożeniom wynikającym z nierzetelnego postępowania dewelopera. Inna wykładnia prowadziłaby do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć i tym samym pozostawałaby w oczywistej sprzeczności ze zwykłym poczuciem sprawiedliwości

(por. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 maja 2017 r., III CSK 197/16, nie publ.).

Analiza wniosku na tle podstaw skargi oraz motywów zaskarżonego orzeczenia, nie prowadzi zatem do oceny, iż Sąd Okręgowy ferując wyrok rażąco naruszył art. 76 ust. 5 u.k.w.h. i art. 930 § 1 k.p.c.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, nie znajdując też okoliczności, które w ramach przedsądu jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu.

jw

r.g.