

Sygn. akt IV CSK 624/17

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba

w sprawie z wniosku M. S. i K. K.

przy uczestnictwie „S.” Spółki Jawnej z siedzibą w S., M. C., A. W., M. W., M. F., K. F., P. C. i I. C.

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 14 czerwca 2017 r., sygn. akt III Ca (...),

1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,

2) zasądza od uczestników A. W. i M. W. na rzecz wnioskodawców M. S. i K. K. solidarnie kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w G. zmienił zaskarżony wpis Sądu Rejonowego w W. V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. w dziale IV poprzez wykreślenie hipoteki przymusowej do kwoty 5.320.657,80 zł wpisanej na zabezpieczenie roszczeń uczestników postępowania M. W. i A. W. i oddalił apelację wnioskodawców M. S. i K. K. w pozostałym zakresie.

Wyjaśnił, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 76 ust. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2017, poz. 1007, dalej: „u.k.w.h.”). Podniósł, że w dniu 20 lutego 2016 r. nastąpiło przeniesienie prawa własności na rzecz wnioskodawców w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki i z chwilą przeniesienia własności nieruchomości ziściła się przesłanka bezobciążeniowego wydzielenia nieruchomości, określona w art. 76 ust. 5 u.k.w.h., który już w dacie zawarcia umowy obowiązywał.

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez uczestników postępowania A. W. i M. W. Wnosząc o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazali, że skarga jest oczywiście uzasadniona, ponieważ Sąd Okręgowy dopuścił się naruszeń zarówno prawa materialnego poprzez wadliwą wykładnię art. 76 ust. 5 i art. 18 u.k.w.h. oraz przepisów postępowania, tj. art. 930 § 1 w zw. z art. 925 § 2 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie. Podnieśli, że skutkiem dostrzeżonych uchybień jest pozbawienie ich możliwości uczynieniu zadość swojemu roszczeniu i naruszenie ich praw, a także pozbawienie ich ochrony przez nieuczciwym dłużnikiem, który w celu uniknięcia egzekucji ze swojego majątku przekazuje go na rzecz osób trzecich.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniesli o jej odrzucenie, a w przypadku nie podzielenia tego wniosku, o odmowę przyjęcia skargi do rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁴ § 1 pkt 1 k.p.c. wymogiem konstrukcyjnym skargi jest między innymi oznaczenie orzeczenia, od którego jest wniesiona. W orzecznictwie Sądu Najwyższego stwierdzono, że niewskazanie daty wydania postanowienia, które było jedynym wydanym w sprawie pod tą sygnaturą postanowieniem sądu drugiej instancji, w sytuacji, gdy treść skargi w sposób oczywisty umożliwia identyfikację orzeczenia, od którego została wniesiona, nie może być uznane za niespełnienie wymagania konstrukcyjnego skargi w rozumieniu art. 398⁴ § 1 pkt 1 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2016 r., II CZ 42/16, nie publ.).

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela przywołane stanowisko, uznając, że popełnione przez skarżących oczywiste omyłki w oznaczeniu zaskarżonego orzeczenia polegające na błędnym wskazaniu wydziału, w którym je wydano (I Cywilny, zamiast III Wydział Cywilny Odwoławczy) oraz wadliwym określeniu jego rodzaju (wyrok zamiast postanowienie), nie mają istotnego znaczenia, skoro ze skargi w sposób oczywisty wynika, jakie orzeczenie zostało zaskarżone.

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 nieruchomości, 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 (por. 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 B8 na rzecz wnioskodawców wraz z pomieszczeniami przynależnymi został dokonany na podstawie umowy deweloperskiej z dnia 29 sierpnia 2013 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). W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w dniu 20 lutego 2016 r. nastąpiło przeniesienie prawa własności na rzecz wnioskodawców w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki i z tą chwilą, ziściła się przesłanka bezobciążeniowego podziału nieruchomości, określona w art. 76 ust. 5 u.k.w.h. Wpis hipoteki na rzecz skarżących nastąpił natomiast po ujawnieniu roszczenia wnioskodawców.

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 2017r., III CSK 197/16, nie publ.).

Bezobciążeniowe wydzielenie nieruchomości nie może być natomiast identyfikowane z zaistnieniem sytuacji, o której mowa w art. 930 § 1 k.p.c. Ponadto, Sąd Okręgowy nie uwzględnił apelacji w zakresie żądania wykreślenia wzmianki o toczącej się z nieruchomości egzekucji, a przedmiotem zaskarżenia

w postępowaniu kasacyjnym jest wyłącznie rozstrzygnięcie w przedmiocie wykreślenia hipoteki przymusowej.

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 i art. 18 u.k.w.h. oraz art. 930 § 1 w zw. z art. 925 § 2 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.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 520 § 3 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 5 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 r. (Dz. U. z 2015, poz. 1800 ze zm.).

jw

r.g.