

POSTANOWIENIE

Dnia 20 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Czubik (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Janusz Niczyporuk

Józef Kowalski (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku K. G. i T. G.

z udziałem S. Spółki Jawnej w S., A. W. i M. W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 20 października 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 28 marca 2017 r., sygn. III Ca 234/17:

- 1. uchyla punkt 1 zaskarżonego postanowienia i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania;**
- 2. znosi wzajemnie koszty procesu w postępowaniu przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

W dniu 17 maja 2013 r. wnioskodawcy K. i T. małżonkowie G. zawarli przed J. S. - notariuszem w G. z deweloperem S. Spółka Jawna, umowę deweloperską w formie aktu notarialnego za numerem Rep. A nr [...], na podstawie której ww. deweloper zobowiązał się do:

- wybudowania na działce nr [...], położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą [...], czterokondygnacyjnego domu mieszkalnego

wielorodzinnego obejmującego 95 lokali mieszkalnych i jeden lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny - halę garażową,

- ustanowienia odrębnej własności lokalu: mieszkalnego nr [...], położonego na trzecim piętrze budynku, składającego się z pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza o powierzchni 31,43 m² oraz lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny - hali garażowej, położonego w piwnicy budynku,

- przeniesienia na rzecz wnioskodawców wolnych od obciążeń własności lokalu mieszkalnego nr [...], własności udziału w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej odpowiadającej jednemu miejscu postojowemu o powierzchni 12,5 m² i jednemu pomieszczeniu gospodarczemu o powierzchni około 2 m² wraz z przynależnym i do lokali udziałami w nieruchomości wspólnej, odpowiadającymi stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Na podstawie powyższej umowy w dziale III księgi wieczystej nr [...] ujawnione zostało w dniu 27 maja 2013 r. roszczenie wnioskodawców o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] i przeniesienie jego własności na ich rzecz.

Aktem notarialnym sporządzonym przez J. S. - notariusz w Kancelarii Notarialnej w G. dnia 15 września 2015 r. za numerem Rep. A nr [...] zbywca S. Spółka Jawna z siedzibą w S. złożyło oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności przedmiotowego lokalu i założona została dla niego w dniu 7 października 2015 r. księga wieczysta nr [...].1.

Na podstawie wniosku z dnia 21 października 2015 r. (Dz.Kw/GD2W/8444/15/1) złożonym przez M. W. i A. W. została w dziale IV księgi wieczystej nr [...]1 wpisana hipoteka przymusowa w kwocie 5 320 657,80 zł.

W wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy deweloperskiej K. i T. małżonkowie G. oraz M. G., działający w imieniu S. Spółki Jawnej z siedzibą w S., zawarli dnia 7 stycznia 2016 r. umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz umowę sprzedaży, sporządzoną przez R. K.- notariusza w G.1, za numerem Rep. A nr [...], na podstawie której K. i T. małżonkowie G. wnieśli do Sądu Rejonowego w Wejherowie V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku, m.in. o:

- wpis w dziale II księgi wieczystej KW nr [...]1 prowadzonej przez ten Sąd prawa własności nieruchomości na rzecz wnioskodawców, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

- wykreślenie z działu IV księgi wieczystej KW nr [...]1: hipoteki umownej łącznej w kwocie 1 400 000,00 zł na rzecz D. V. oraz hipoteki przymusowej do kwoty 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz A. W. i M. W., jako ujawnionych po dniu wpisu roszczenia K. i T. małżonków G. z umowy deweloperskiej.

W dniu 1 lutego 2016 r. Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku zrealizował wnioski zawarte w ww. akcie notarialnym i m.in. wpisał w dziale II księgi wieczystej KW nr [...]1 jako nowego właściciela nieruchomości lokalowej wnioskodawców K. G. i T. G., jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, jednocześnie dokonując - zgodnie z wnioskiem - wykreślenia wpisów w dziale IV ww. księgi wieczystej.

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2016 r., Dz. Kw. Nr 6973/16, KW nr [...]1 Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku, po rozpoznaniu skargi uczestników A. W. i M. W. dotyczącej wykreślenia z działu IV księgi wieczystej hipoteki przymusowej ustanowionej na ich rzecz, utrzymał w mocy zaskarżony wpis (wykreślenie) i obciążył skarżących kosztami postępowania, uznając je za uiszczone w całości.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli w dniu 15 grudnia 2016 r. uczestnicy M. W. i A. W., zaskarżając je w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie skargi na orzeczenie referendarza sądowego i oddalenie wniosku o wykreślenie wpisów w księdze wieczystej.

Postanowieniem z dnia 28 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy, sygn. III Ca 234/17 (sprostowanym w dniu 8 maja 2017 r.), po rozpoznaniu apelacji uczestników A. W. i M. W., zmienił zaskarżone postanowienie w pkt. 1 w ten sposób, że uchylił zaskarżony wpis (wykreślenie) i nakazał Sądowi Rejonowemu w Wejherowie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku przywrócić wpis hipoteki przymusowej do sumy 5 320

657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W. w dziale IV księgi wieczystej KW nr [...]1, natomiast oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Zgodnie z treścią powyższego postanowienia, Przewodniczący Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie zarządzeniem wydanym w dniu 11 lipca 2017 r. nr Dz.Kw 5521/17 nakazał dokonać wpisu hipoteki przymusowej - ponownego wpisu hipoteki dokonano 28 lipca 2017 r. (zob. odpis zupełny księgi wieczystej [...]1- karta 87 i 91 akt sądowych Sądu Najwyższego).

Aktualnie w dziale IV księgi wieczystej nr [...]1 figuruje przedmiotowy wpis hipoteki przymusowej do sumy 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W..

Skargą nadzwyczajną z dnia 3 marca 2021 r. Prokurator Generalny, na podstawie art. 89 § 1 i § 2 w zw. z art. 115 § 1 i § 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 154; dalej: ustawa o Sądzie Najwyższym lub u.SN), z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadami konstytucyjnymi wywodzonymi z zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasadę sprawiedliwości społecznej, a w szczególności zasady zaufania do państwa i jego organów oraz zapewnienia pewności prawa i bezpieczeństwa prawnego, a także ochrony konstytucyjnej zasady ochrony konsumenta oraz ochrony prawa własności, zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 marca 2017 r., sygn. akt III Ca 234/17 (nie określając zakresu zaskarżenia).

Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy o Sądzie Najwyższym zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie zasady zaufania obywateli do państwa i jego organów, wywodzonej z art. 2 Konstytucji RP, a w szczególności zasady bezpieczeństwa prawnego i pewności prawa poprzez wydanie kwestionowanego orzeczenia przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, które naruszyło zasadę *pacta sunt servanda*;

2. naruszenie gwarancji ochrony prawa własności, o którym mowa w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP poprzez brak właściwej ochrony i w konsekwencji pozbawienie K. G. i T. G. prawa własności nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Wydział Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą [...]1, bez obciążeń, mimo, że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie własności

nieruchomości na wyżej wskazanych bez obciążeń, co należy rozumieć jako wolną od egzekucji. Tymczasem z uwagi na skutki kwestionowanego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku, wierzyciele dewelopera mogli kierować roszczenia do wnioskodawców, mimo, że nie byli oni jego dłużnikami i wykonali swoje zobowiązania w postaci zapłaty za wyodrębniony lokal mieszkalny, zgodnie z zawartą umową;

3. naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony konsumentów (art. 76 Konstytucji RP) przez niezapewnienie właściwej ochrony słabszej strony umowy deweloperskiej oraz stworzenie sytuacji, w której negatywne konsekwencje działań dewelopera ponoszą nabywcy lokalu wybudowanej przez niego nieruchomości, wbrew temu co wynikało z umowy deweloperskiej;

4. rażące naruszenie prawa materialnego w postaci art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 r. Nr 19, poz. 147 ze zm.), poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd, że nie podlega wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej nr [...]1 wpis hipoteki przymusowej do sumy 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W. po ujawnieniu w tej księdze wieczystej roszczenia wnioskodawców o przeniesienie własności nieruchomości, wynikającego z zawartej przez nich umowy deweloperskiej;

5. rażące naruszenie prawa materialnego w postaci art. 58 § 2 k.c. w związku z art. 5 k.c. polegające na błędnej wykładni skutkującej dokonaniem wpisu praw rażąco naruszających zasady współżycia społecznego i z tego tytułu budzących wątpliwości w zakresie ich ważności.

Na zasadzie art. 91 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym Prokurator Generalny wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr [...]1 hipoteki przymusowej do kwoty 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W..

W odpowiedzi na skargę nadzwyczajną pełnomocnik uczestników postępowania A. W. i M. W. pismem z dnia 14 czerwca 2021 r. wniósł o oddalenie skargi nadzwyczajnej i zasądzenie na rzecz uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej wg norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że sąd rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, na podstawie art. 626⁸ § 2 k.p.c. bada jedynie formę i treść wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej, przy czym powołany przepis zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie samego postępowania, jak i podstaw orzekania (zob. uchwała Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. – zasada prawna – III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92). Jednocześnie jednak zauważono, że należy mieć na uwadze stan prawny będący podstawą wpisu, gdyż ze względu na publiczny charakter ksiąg wieczystych i zasadę bezpieczeństwa obrotu nie powinno się doprowadzać do wpisów niezgodnych ze stanem prawnym. W szczególności rola sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej nie może ograniczać się do roli organu rejestrowego (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r. III CSK 379/16, niepubl. oraz z dnia 23 listopada 2011 r. IV CSK 123/11, niepubl.).

Zgodnie z art. 17 u.k.w.h. przyjąć należy, że przez ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej uzyskuje się podstawę prawną do skutecznego dochodzenia roszczenia zabezpieczonego przez wpis, także wobec wierzyciela hipotecznego, który uzyskał wpis hipoteki już po ujawnieniu roszczenia. Ten przepis z kolei chroni uprawnionego wyłącznie przed zdarzeniami, przybierającymi postać czynności prawnych, jednak w przypadku hipoteki przymusowej (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 słusznie kwalifikuje się jako czynność prawną w postaci jednostronnego oświadczenia woli.

W świetle zasad pierwszeństwa praw wpisanych do księgi wieczystej jest niewątpliwe, że roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności wpisane do księgi wieczystej ma pierwszeństwo przed ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest hipoteka, wpisana do księgi wieczystej później, a dotyczy to również hipoteki przymusowej. Hipoteka nie może

być realizowana z uszczerbkiem dla wskazanego roszczenia i prawa wynikającego z niego.

W ten sposób dochodzi się do zastosowania art. 18 u.k.w.h., na który powołuje się skarżący, gdyż równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeśli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego dotyczyło to roszczenie, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. W okolicznościach, które rozpatruje się w niniejszej sprawie, art. 18 u.k.w.h. oznacza, że obciążenie hipoteczne wykreśla się z nowej księgi wieczystej z chwilą przeniesienia własności na rzecz nabywcy, gdyż byłoby ono sprzeczne z wpisem prawa własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej w wyniku realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawcę. Przywołać można stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2004 r., III CSK 244/02 (niepubl.), dodając, że inna interpretacja niweczyłaby skutki zasady pierwszeństwa praw osobistych i roszczeń oraz ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1 i 2 w związku z art. 11 i art. 12 ust. 1 u.k.w.h.), a także rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 i 7 u.k.w.h.).

Jednocześnie Sąd Najwyższy zauważa, że przyjęta interpretacja art. 18 u.k.w.h. nie jest jedyną możliwą. W piśmiennictwie w przeszłości prezentowany był pogląd, iż: *primo* - art. 18 nie ma zastosowania do wpisu hipoteki, gdy wcześniej zastrzeżono przeniesienie własności nieruchomości bez żadnych obciążeń (wskazuje się bowiem, że wpis hipoteki nie stanowi naruszenia prawa własności, prawo to może być bowiem wykorzystywane, a nieruchomość może być przedmiotem dalszych rozporządzeń), *secundo* - art. 18 u.k.w.h., odnosząc się do wykreślenia wpisu praw nabytych, nie może dotyczyć hipoteki przymusowej, gdyż nie powstaje ona przez czynność prawną, jej wpis zostaje dokonany na podstawie tytułu wykonawczego.

Wydaje się jednak, że interpretacja ta nie znalazła szerszego odzewu w praktyce orzeczniczej, zaś orzecznictwo (w tym m.in. przytaczane w niniejszym uzasadnieniu liczne postanowienia SN) zaprzeczyło jej ugruntowaniu - stąd też zdaniem Sądu Najwyższego, zakres zastosowania omawianego przepisu jest

jednoznaczny i ma on zastosowanie do hipotek. Obciążenie nieruchomości w sytuacji o której mowa w art. 18 u.k.w.h. hipoteką niweczyłoby sens tego przepisu. Swoboda korzystania z nieruchomości w świetle art. 91-93 byłaby iluzoryczna, wartość nieruchomości obciążonej hipoteką najczęściej znacząco zmniejszona, zaś właściciel będąc dłużnikiem rzeczowym, musiałby liczyć się z obowiązkiem zaspokojenia wierzyciela hipotecznego. Stąd też Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie wskazał, iż art. 18 u.k.w.h. „należy interpretować w ten sposób, że (...) obciążenia hipotecznego (...) nie przenosi się do nowej księgi wieczystej, gdyż sprzeczne byłoby z wpisem prawa własności wydzielonej nieruchomości lokalowej w wyniku realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawców” (postanowienie III CSK 379/16 z 30 stycznia 2018 r.). Wydaje się również, że nie znajduje w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego podstaw odmienne traktowanie w tym kontekście hipoteki przymusowej. Do jej powstania oprócz wpisu i tytułu wykonawczego konieczna jest inicjatywa wierzyciela kwalifikowana jako jego jednostronne oświadczenie (zob. postanowienie III CSK 385/16 z 30 stycznia 2018 r.). Stąd też również w przypadku powstania tej hipoteki mamy do czynienia z czynnością prawną, co pozwala zastosować do niej art. 17 i 18 u.k.w.h. Nadto zauważyć należy, że art. 76 ust. 5 u.k.w.h. także nie różnicuje pomiędzy rodzajami hipoteki, co prawda nie znajduje on wprost zastosowania w przedmiotowej sprawie [przepis stosuje się od 1 stycznia 2016 r., tymczasem do istotnego w kontekście tego przepisu (por. postanowienie SN IV CK 426/04 z dnia 13 stycznia 2005 r.) podziału nieruchomości doszło z chwilą wyodrębnienia lokalu mieszkalnego, tj. z chwilą wpisu referendarza sądowego polegającego na założeniu księgi wieczystej, co miało miejsce w dniu 7 października 2015 r., a nadto, co szczególnie istotne, wyodrębnienie lokalu miało miejsce w analizowanej sprawie na rzecz samego dewelopera – wówczas w stanie wolnym od obciążeń – zaś wpis hipoteki przymusowej z wniosku wierzyciela już wprost do księgi lokalowej miał miejsce w dniu 21 października 2015 r.], to jednak nadaje on kierunek interpretacji pozostałych przepisów u.k.w.h., w tym art. 18 u.k.w.h, jako „argument przemawiający za rozstrzygnięciem wszelkich wątpliwości co do zakresu ochrony klientów deweloperów na gruncie wcześniejszego stanu prawnego, na ich korzyść”

(zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 197/16). W postanowieniu tym Sąd Najwyższy stwierdza, że w przypadku konfliktu interesów klientów dewelopera i instytucji go kredytującej, na tle zdarzeń spowodowanych nierzetelnym postępowaniem dewelopera, pierwszeństwo powinny mieć interesy klientów, ze względu na znacznie większe możliwości instytucji kredytujących 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 (podobnie też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 marca 2019 r., IV CSK 598/17). Powyższa argumentacja znajduje także oczywiste zastosowanie do sytuacji objętej niniejszym postanowieniem, w której na rzecz nabywcy na podstawie wcześniej zawartej umowy deweloperskiej dochodzi do przeniesienia własności uprzednio wyodrębnionej (przez dewelopera z jednoczesnym wpisem własności na rzecz samego siebie) nieruchomości, w której figuruje wpis hipoteki przymusowej ujawnionej po ujawnieniu w księdze macierzystej (i przeniesionego do księgi lokalowej z chwilą jej założenia) roszczenia z umowy deweloperskiej, z którego wynikało zobowiązanie do przeniesienia własności na rzecz nabywcy w stanie wolnym od obciążeń.

Stosując wskazane reguły do rozpoznawanej sprawy uwidacznia się zasadność skargi nadzwyczajnej w kierunku uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Już w umowie wnioskodawców z deweloperem – umowie deweloperskiej z dnia 17 maja 2013 roku sporządzonej za Rep. A Nr [...], J. S. – not. w G. było zawarte zobowiązanie tego przedsiębiorcy do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i własności udziału w lokalu niemieszkalnym oraz ich przeniesienia „wolnych od obciążeń” na rzecz wnioskodawców. Roszczenie wnioskodawców związane z tym zobowiązaniem zostało wpisane do księgi wieczystej macierzystej nr [...] (a następnie przeniesiono je z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie oświadczenia dewelopera z dnia 15 września 2015 r. za numerem Rep. A. [...], J. S. – not. W G., do nowozałożonej księgi wieczystej). Wniosek o wpis obciążenia hipoteką przymusową przez wierzycieli dewelopera został złożony do księgi [...]1 w dniu 21 października 2015 r. Tym samym w przedmiotowej

sprawie powinien znaleźć zastosowanie art. 18 u.k.w.h. a więc zgodnie z wnioskiem sprecyzowanym w akcie notarialnym – umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz umowy sprzedaży – sporządzonego w dniu 7 stycznia 2016 r. za numerem Rep. A [...]– R. K., not. w G.1 powinno dojść do wykreślenia przedmiotowej hipoteki przymusowej. Postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 marca 2017 r. sygn. III Ca 234/17 uchylające zaskarżony wpis i nakazujące Sądowi Rejonowemu w Wejherowie Zamiejscowemu Wydziałowi Ksiąg Wieczystych w Pucku przywrócenie wpisu hipoteki przymusowej rażąco naruszało art. 18 u.k.w.h.

Uwzględniając zaufanie osób znajdujących się w podobnej sytuacji jak wnioskodawcy do treści księgi wieczystej i sfinansowanie przez te osoby kosztów budowy lokali mieszkalnych przez zapłacenie ceny udziału w nieruchomości wspólnej, doprowadzanie do współobciążania tych mających zostać wyodrębnionymi lub uprzednio wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, hipoteką przymusową, wpisaną do księgi wieczystej po wpisie roszczenia dotyczącego prawa własności lokali prowadziłoby do pokrzywdzenia i oczywistej niesprawiedliwości, stanowiąc tym samym czynność sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i normą art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego w sprawie III CSK 385/16 oraz idące w tym samym kierunku postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r. III CSK 379/16; z dnia 29 maja 2018 r. IV CSK 624/17 i z tej samej daty w sprawach IV CSK 623/17 i IV CSK 2/18 oraz z dnia 3 sierpnia 2018 r. IV CSK 138/18).

Zgodnie z art. 89 § 1 u.SN uwzględnienie skargi nadzwyczajnej jest możliwe, jeżeli to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Jedną z zasad wywodzonych z zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji) jest zasada zaufania obywatela do państwa. Zasada ta wiąże się z bezpieczeństwem prawnym jednostki. Wyraża się ona m.in. w takim stosowaniu prawa, „by nie stawało się ono swoistą pułapką dla obywatela i aby mógł on układać swoje sprawy w zaufaniu, iż nie naraża się na prawne skutki, których nie mógł przewidzieć w momencie podejmowania decyzji i działań oraz

w przekonaniu, iż jego działania podejmowane zgodnie z obowiązującym prawem będą także w przyszłości uznawane przez porządek prawny” (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 r., sygn. akt K 27/00). Bezpieczeństwo prawne jednostki związane z pewnością prawa umożliwia przewidywalność działań organów państwa oraz prognozowanie działań własnych (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 czerwca 2000 r., sygn. akt P 3/00). Zatem jedną ze składowych zasady demokratycznego państwa prawnego jest zasada zaufania obywatela do państwa, wyrażająca się również w możliwości oczekiwania przez obywatela, aby organy państwa prawidłowo stosowały obowiązujące przepisy prawa, skoro zgodnie z art. 7 Konstytucji organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wydając zaskarżone postanowienie naruszył w stopniu rażącym prawo własności K. i T. małżonków G. chronione art. 64 Konstytucji RP poprzez nieprawidłowe zastosowanie art. 18 u.k.w.h. Z tych przyczyn uchylenie orzeczenia w zaskarżonym zakresie jest konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Oczywiście jest, że dalsze obowiązywanie zaskarżonego postanowienia skutkowałoby poważnym naruszeniem prawa własności szczególnie chronionego przez art. 21 i art. 64 Konstytucji RP.

Sąd Najwyższy ma świadomość, że wydawane orzeczenie ochraniając prawo własności nabywcy nieruchomości lokalowej, który dysponował ekspektatywą przeniesienia na niego tego prawa bez obciążeń wynikającą z umowy deweloperskiej, nie bierze pod ochronę praw osób, które wskutek dokonania innych czynności cywilnoprawnych dysponowały roszczeniami wobec dewelopera i których wierzytelności zabezpieczono hipoteką przymusową na stanowiącej własność dewelopera nieruchomości, w której dziale III figurowało roszczenie z umowy deweloperskiej. Sąd jednakże stoi na stanowisku, że ochrona osób nabywających lokale mieszkalne ma charakter priorytetowy. Takie stanowisko zabezpiecza także, zdaniem Sądu Najwyższego, konstrukcja art. 18 u.k.w.h. Nabywcy lokali mieszkalnych od dewelopera nie mają innych możliwości ochrony swojego majątku, najczęściej spełniając na rzecz dewelopera całe świadczenie

pieniężne na poczet ceny nabycia przed przeniesieniem na ich rzecz własności nieruchomości lokalowej. Nie wchodzi przy tym z deweloperem w żadne stosunki biznesowe czy quasi-biznesowe, co odróżnia ich pozycję od np. osób, które decydują się współfinansować inwestycję deweloperską przykładowo będąc uprzednio właścicielami działki i odraczając deweloperowi termin zapłaty za działkę, na której ma być wznoszona inwestycja deweloperska lub zgadzając się na zapłatę za działkę wyodrębnionymi w przyszłości lokalami. Osoby takie jednak podejmując tego typu ryzyko, muszą być świadome, że ochrona ich wierzytelności, nieujawnionej w księdze macierzystej przed podpisaniem umów deweloperskich, nie może naruszać praw nabywców lokalu mieszkalnego wynikających z tychże umów.

Istotą art. 18 u.k.w.h. jest zapewnienie stosownej ochrony nabywcy, którego roszczenie figuruje w księdze wieczystej, utrata tym samym statusu nabywcy np. z uwagi na rozwiązanie czy odstąpienie do umowy deweloperskiej oznacza utratę także tejże ochrony [odstąpienie nabywcy od umowy zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011, Nr 232, poz. 1377, t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1445)], było skuteczne jedynie wówczas, gdy oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, *nota bene* analogiczne rozwiązanie przewiduje obecnie obowiązująca ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021, poz. 1177) w art. 45. Ewentualne wierzytelności osób, które zdecydowały się na dokonanie takich czynności, nie mogą być z pominięciem art. 18 u.k.w.h zabezpieczane na majątku tych osób, które kontynuowały swój status nabywcy lokalu mieszkalnego wynikający z umowy deweloperskiej i na ich rzecz przeniesiono własność wyodrębnionej nieruchomości w wykonaniu tejże umowy w stanie wolnym od wszelkich obciążeń.

Warto również odnieść się do stawianego przez pełnomocnika uczestników zarzutu (s. 7 odpowiedzi na skargę), iż w przypadku roszczeń z umów

deweloperskich ustawodawca przewidział specjalną ochronę nabywców z umowy deweloperskiej przed skutkami egzekucji toczącej się z nieruchomości, bowiem w art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz art. 1025 § 5 k.p.c. przyznał takim roszczeniom pierwszeństwo zaspokojenia nawet przed wierzycielami egzekwującymi. Należy zauważyć jednak, że podnoszone przepisy odnoszą się do nabywców z niedoszłej do skutku (niewykonanej) umowy deweloperskiej. Odnoszenie ich do stanu faktycznego niniejszej sprawy, w której doszło do wykonania umowy deweloperskiej i w jej efekcie przeniesienia własności lokalu na nabywców, nie znajduje podstaw normatywnych.

W skardze nadzwyczajnej Prokurator Generalny nie wskazał czy wnosi o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości czy w części. Logiczne jest jednak dotknięcie skargą nadzwyczajną zaskarżonego postanowienia jedynie w części odnoszącej się do przedmiotowej hipoteki (pkt 1). Świadczy o tym także treść skargi *in fine*, w której Prokurator Generalny wnosi o uchylenie przedmiotowego postanowienia „w zaskarżonym zakresie” (s. 27 skargi nadzwyczajnej). Jednocześnie ze względów wskazanych powyżej Sąd Najwyższy zdecydował się odstąpić od wniosku zawartego w skardze nadzwyczajnej i zamiast wydawać orzeczenie reformatoryjne, wydać orzeczenie kasatoryjne, przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie art. 91 § 1 u.SN., Sąd Najwyższy uchylił pkt 1 zaskarżonego postanowienia przekazując w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.

Jednocześnie na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.

[as]