

POSTANOWIENIE

Dnia 20 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Janusz Niczyporuk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

Mariusz Konrad Kolankowski (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku A. M.

z udziałem M. C., A. W., M. W., M. F., K. F.

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 12 maja 2017 r., sygn. III Ca 746/16:

- 1. uchyła zaskarżone postanowienie w zakresie pkt. 1 i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania;**
- 2. znosi wzajemne koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.**

UZASADNIENIE

Skargą nadzwyczajną wniesioną 22 lutego 2021 r. Prokurator Generalny (dalej również: „skarżący”), działając 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 (tekst jedn. Dz.U. 2021, poz. 1904 ze zm. – w aktualnym brzmieniu, dalej: „u.SN” lub „ustawa o Sądzie Najwyższym”), z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadami konstytucyjnymi wywodzonymi z zasady demokratycznego państwa prawnego

urzeczywistniającego zasadę sprawiedliwości społecznej, w szczególności zasadą zaufania do państwa i jego organów oraz zapewnienia pewności prawa i bezpieczeństwa prawnego, a także konstytucyjną zasadą ochrony konsumenta oraz ochrony prawa własności, zaskarżył w całości postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy z 12 maja 2017 r., III Ca 746/16, w sprawie z wniosku A. M., z udziałem A. W., M. W., M. C., M. F., K. F., o wpis, orzeczonego na skutek apelacji uczestników postępowania A. W., M. W., M. F., K. F., od wpisu Sądu Rejonowego w Wejherowie V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku z dnia 11 marca 2016 r., sygn. akt KW nr [...].

Prokurator Generalny na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 u.SN zarzucił zaskarżonemu postanowieniu:

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

2. naruszenie gwarancji ochrony prawa własności, o której mowa w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, poprzez pozbawienie A. M. prawa własności nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...], mimo że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie na niego własności nieruchomości bez obciążeń; z uwagi jednak na skutki postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku, wierzyciele dewelopera mogli kierować roszczenia do A. M., chociaż nie był ich dłużnikiem, natomiast za wyodrębniony lokal mieszkalny zapłacił zgodnie z umową;

3. naruszenie wynikającej z art. 76 Konstytucji RP zasady ochrony konsumentów, poprzez niezapewnienie ochrony słabszej stronie umowy deweloperskiej oraz stworzenie sytuacji, w której negatywne konsekwencje działań dewelopera ponoszą nabywcy lokalu, 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 (tekst jedn. Dz.U. 2019, poz. 2204 z późn. zm.; dalej: „u.k.w.h”), poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, że wpis hipoteki przymusowej do sumy 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W. nie podlega wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej nr [...], po ujawnieniu roszczenia wnioskodawców o przeniesienie własności nieruchomości, wynikającego z zawartej przez nich umowy deweloperskiej oraz wpisów z działu III księgi wieczystej nr [...] dotyczących toczącej się egzekucji z nieruchomości i ujawnienia przyłączenia kolejnych wierzycieli;

5. rażące naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 2 k.c. w zw. art. 5 k.c., poprzez ich błędną wykładnię polegającą na rażącym naruszeniu zasady współżycia społecznego w zakresie budzącego wątpliwości wpisu w księdze wieczystej (w konsekwencji wątpliwości co do jego ważności).

Na podstawie art. 91 § 1 u.SN Prokurator Generalny wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy z 12 maja 2017 r., III Ca 746/16 poprzez wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr [...] wzmianek o przyłączeniu do egzekucji kolejnych wierzycieli, tj. M. W. i A. W. (w sprawie Km 955/15), M. F. i K. F. (w sprawie Km 1937/15) oraz wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej na sumę 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz A. W. i M. W., ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania z pozostawieniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Prokurator Generalny przedstawiając stan faktyczny wyjaśnił, że 25 lipca 2014 r. K. N., działająca w imieniu wnioskodawcy A. M., zawarła z deweloperem S. Spółka Jawna umowę deweloperską (w formie aktu notarialnego, rep. A nr [...]), na podstawie której 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 nr [...],

czterokondygnacyjnego domu mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego 95 lokali mieszkalnych i jednego lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (hali garażowej); ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...], położonego na parterze budynku, składającego się z pokoju z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki i korytarza (o powierzchni 71,29m²) oraz lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (hali garażowej, położonej w piwnicy budynku); przeniesienia na rzecz wnioskodawcy wolnych od obciążeń własności lokalu mieszkalnego nr [...], własności udziału w lokalu niemieszkalnym (hali garażowej odpowiadającej jednemu miejscu postojowemu o powierzchni 12,5m² i jednemu pomieszczeniu gospodarczemu o powierzchni około 2m² wraz z przynależnymi do lokali udziałami w nieruchomości wspólnej odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi).

W wykonaniu zobowiązania wynikającego z powyższej umowy, 6 listopada 2015 r. jej strony zawarły umowę przeniesienia własności lokalu mieszkalnego (w formie aktu notarialnego, rep. A nr [...]), na podstawie, której A. M. złożył do Sądu Rejonowego w Wejherowie V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku wnioski o:

- 1) wpis w dziale II księgi wieczystej nr [...] prawa własności nieruchomości na jego rzecz;
- 2) wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr [...] wpisu roszczenia A. M. o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu;
- 3) wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr [...] wpisu roszczenia A. M., wynikającego z zawartej z deweloperem umowy (w formie aktu notarialnego, rep. A nr [...]);
- 4) wpis w dziale II księgi wieczystej nr [...] współwłasności na rzecz A. M., w udziale wynoszącym 120/10000 części;
- 5) wpis w dziale III księgi wieczystej nr [...] prawa do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli z miejsca postojowego nr [...] i komórki [...].

Wobec powyższego, 13 listopada 2015 r. Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą

w Pucku wpisał w dziale II księgi wieczystej [...] nowego właściciela wnioskodawcę A. M., nie dokonując wykreślenia wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej nr [...].

Wobec niewykreślenia z urzędu wpisów w dziale III i IV (dokonanych po dacie 25 lipca 2014 r.), A. M. 25 listopada 2015 r. wniósł skargę na powyższe orzeczenie tego Referendarza z 13 listopada 2015 r., w części dotyczącej nie wykreślenia z urzędu:

1. z działu IV księgi wieczystej nr [...] wpisu hipoteki przymusowej do sumy 5 320 657,80 zł wpisanej na zabezpieczenie wierzytelności M. W. i A. W., z tytułu zobowiązań stanowiących sumę niezapłaconej części ceny sprzedanych działek oraz odsetek za zwłokę w zapłacie naliczonych do 29 sierpnia 2013 r.;

2. z działu III księgi wieczystej nr [...] wpisu ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji z nieruchomości prowadzonej w stosunku do dłużnika S. Spółka Jawna w S. - egzekucji w sprawie Km 1741/15 na wniosek wierzyciela M. C. oraz przyłączenia się wierzycieli M. W. i A. W. (w sprawie komorniczej Km 955/15) oraz wierzycieli M. F. i K. F. (w sprawie komorniczej km 1937/15), wpisanych 5 i 9 października 2015 r. oraz 9 listopada 2015 r.

Przewodniczący Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie postanowieniem z 4 marca 2016 r., Dz. Kw nr 9815/15 dokonał wykreślenia wpisów z działu III księgi wieczystej nr [...] w zakresie ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz ujawnienia przyłączenia kolejnych wierzycieli oraz w dziale IV tejże księgi wieczystej w zakresie hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł.

Pismem z 25 kwietnia 2016 r. apelację od tego postanowienia wniósł A. W. i M. W., zaskarżając je w całości oraz domagając się jego zmiany. Apelację od tego postanowienia wnieśli także M. F. i K. F. zaskarżając je w całości.

Postanowieniem z 12 maja 2017 r., III Ca 746/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny po rozpoznaniu sprawy z wniosku A. M. z udziałem M. C., A. W., M. W., M. F., K. F. zmienił zaskarżony wpis w dziale IV księgi wieczystej nr [...] w ten sposób, że: uchylił wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W. (pkt 1 postanowienia); uchylił

zaskarżony wpis w dziale III księgi wieczystej nr [...] dotyczący wykreślenia wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączeniach do egzekucji i postępowanie w tym zakresie umorzył (pkt 2 postanowienia); oddalił wnioski o zasądzenie kosztów postępowania (pkt 3 postanowienia).

W związku z powyższym, aktualnie w dziale III księgi wieczystej nr [...] widnieją wpisy: dotyczące ujawnienia przyłączenia się kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W. (w sprawie Km 955/15), M. F. i K. F. (w sprawie Km 1937/15), zaś w dziale IV księgi wieczystej [...] wpis hipoteki przymusowej na sumę 5 320 657,80 zł na rzecz M. W. i A. W..

Uzasadniając podstawy wniesienia skargi nadzwyczajnej Prokurator Generalny wyjaśnił, że analiza postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy z 12 maja 2017 r., III Ca 746/16 oraz okoliczności sprawy potwierdzają, że wystąpienie z tym środkiem zaskarżenia jest konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Skarżący wskazał, że zaskarżone postanowienie jest sprzeczne z ochroną prawa własności (art. 64 ust. 1 Konstytucji RP), zasadą ochrony konsumentów (art. 76 Konstytucji RP) oraz zasadą ochrony zaufania do państwa i jego organów. Postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z 12 maja 2017 r., III Ca 746/16 narusza nadto zasady pewności prawa i bezpieczeństwa prawnego. Skarżący podkreślił, że chociaż literalnie brzmienie art. 18 u.k.w.h. nie odnosi się wprost do wykreślenia wpisów ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz ujawnienia przyłączeń kolejnych wierzycieli, to praktyka sądowa wskazuje, że przepis ten stanowił podstawę dokonania takiego wykreślenia. W tym kontekście Prokurator Generalny powołał się na postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny z 10 grudnia 2019 r., III Ca 643/19 wydane w analogicznym stanie faktycznym, w którym Sąd uznał zasadność zastosowania art. 18 u.k.w.h. do hipoteki przymusowej oraz wpisów dotyczących ostrzeżeń o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym.

W ocenie Prokuratora Generalnego zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny z 12 maja 2017 r., III Ca 746/16 nie uwzględniło konstytucyjnego prawa ochrony własności pomimo tego, że w umowa deweloperska określała, iż własność lokalu mieszkalnego zostanie przeniesiona na

wnioskodawców bez obciążeń. Obciążenie nieruchomości jest zatem niesprawiedliwe i nadmiernie ingerujące we własność, zaskarżone postanowienie narusza też gwarancje ochrony prawa własności (art. 64 ust. 1 Konstytucji RP). Pierwszeństwo wierzycieli dewelopera jest przy tym sprzeczne z konstytucyjną zasadą ochrony konsumentów, zwłaszcza w sytuacji, gdy konsument (nabywca lokalu mieszkalnego) wypełnił wszystkie zobowiązania wynikające z umowy deweloperskiej. W ocenie Prokuratora Generalnego, egzekucja z nieruchomości nie powinna być kierowana w stosunku do lokalu mieszkalnego będącego własnością wnioskodawców. W konsekwencji, przedmiotowe orzeczenie w rażący sposób naruszyło art. 18 u.k.w.h., poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieprawidłowym przyjęciu, że powołany przepis prawa nie stanowi podstawy dla wykreślenia z działu IV księgi wieczystej hipoteki przymusowej. Ponadto, według art. 76 ust. 5 u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości, hipoteka obciążająca nieruchomość nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział. Co prawda przepis wszedł w życie od 1 stycznia 2016 r., ma jednak znaczenie w toku dokonywania wykładni stanu prawnego obowiązującego przed jego obowiązywaniem. W okolicznościach niniejszej sprawy obciążenia hipotecznego nie przenosi się do nowej księgi wieczystej, gdyż byłoby to sprzeczne z wpisem prawa własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej w wyniku realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawcę. Oznacza to, że z chwilą wpisu prawa własności zaistniała okoliczność, o której mowa w art. 18 u.k.w.h. Jeżeli zatem na podstawie art. 18 u.k.w.h. po ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości została wpisana hipoteka przymusowa, to powinna zostać wykreślona z urzędu.

Powyższe okoliczności potwierdzają w ocenie Prokuratora Generalnego, że postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny z 12 maja 2017 r., III Ca 746/16 należy uznać za naruszające zasadę zaufania do państwa i jego organów, pewność i bezpieczeństwo prawne (art. 2 Konstytucji RP) oraz zasadę ochrony prawa własności. Ponadto jest ono sprzeczne z ochroną konsumenta

Uczestnicy postępowania A. W. i M. W., M. F. i K. F. oraz I. C. i P. C. pismem z 11 maja 2021 r., będącym odpowiedzią na skargę nadzwyczajną wnieśli

o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej według norm prawem przepisanych.

Analiza aktualnego stanu wpisów w księgach wieczystych (elektroniczny odpis księgi nr [...] z dnia dzisiejszego załączony do akt niniejszej sprawy) wskazuje, że w dziale IV przedmiotowej księgi nadal figuruje zaskarżony wpis hipoteki zaś w dziale III brak jest obecnie wpisów o wszczęciu egzekucji i przyłączeniu kolejnych wierzycieli do postępowania egzekucyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecnictwie utrwalony jest pogląd, że sąd rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, na podstawie art. 626⁸ § 2 k.p.c. bada formę i treść wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej, przy czym powołany przepis zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego, tak w zakresie samego postępowania, jak i podstaw orzekania (uchwała Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z 16 grudnia 2009 r. – zasada prawna – III CZP 80/09; wyrok Sądu Najwyższego z 19 marca 2003 r., I CKN 152/01). Jednocześnie 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 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16 oraz z 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11)

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 to, 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 23 stycznia 2004 r. III CSK 244/02, 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 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, że po pierwsze art. 18 u.k.w.h. 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), po drugie 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, bo jej wpis zostaje dokonany na podstawie tytułu wykonawczego. Ostatnia interpretacja nie znalazła jednak szerszego odzewu w praktyce orzeczniczej, zaś orzecznictwo (przytaczane w niniejszym uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego) zaprzeczyło jej ugruntowaniu – stąd też zdaniem Sądu Najwyższego zakres zastosowania omawianego przepisu jest jednoznaczny i ma zastosowanie do hipotek. Obciążenie nieruchomości hipoteką w sytuacji, o której mowa w art. 18 u.k.w.h., niweczyłoby sens tego przepisu. Swoboda korzystania z nieruchomości w świetle art. 91-93 u.k.w.h. byłaby iluzoryczna, a wartość nieruchomości obciążonej hipoteką najczęściej znacząco zmniejszona, właściciel będąc zaś dłużnikiem rzeczowym, musiałby liczyć się z obowiązkiem zaspokojenia wierzyciela hipotecznego. Stąd też Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie wskazał, że 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 Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16). 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, która jest kwalifikowana jako jego jednostronne oświadczenie (postanowienie Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2018 r., III CSK 385/16). 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2005 r., IV CK 426/04) podziału nieruchomości doszło z chwilą wyodrębnienia lokalu mieszkalnego, tj. z chwilą wpisu Referendarza Sądowego polegającego na założeniu nowej księgi wieczystej, co miało miejsce 8 października 2015 r., a nadto, co szczególnie istotne, wyodrębnienie lokalu

wystąpiło 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 rozstrzygniem wszelkich wątpliwości co do zakresu ochrony klientów deweloperów na gruncie wcześniejszego stanu prawnego, na ich korzyść” (postanowienie Sądu Najwyższego z 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 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 uchylecia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Już w umowie wnioskodawcy z deweloperem (umowie deweloperskiej z 25 lipca 2014 r. sporządzonej aktem notarialnym 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 wnioskodawcy. Roszczenie wnioskodawcy 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 15 września 2015 r. aktem notarialnym za numerem Rep. A. [...], J. S. not. w G., do nowo założonej księgi wieczystej). Wniosek o wpis obciążenia hipoteką przymusową przez wierzycieli dewelopera został złożony do księgi [...] 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 § 12 aktu notarialnego umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz umowy sprzedaży (sporządzonego 6 listopada 2015 r. za numerem rep. A [...], M. B., not. w W.), powinno dojść do wykreślenia przedmiotowej hipoteki przymusowej. Postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny z 12 maja 2017 r., III Ca 746/16, uchylające zaskarżony wpis i nakazujące Sądowi Rejonowemu w Wejherowie Zamiejscowemu Wydziałowi Ksiąg wieczystych w Pucku przywrócenie wpisu hipoteki przymusowej, rażąco więc 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 wtedy 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 w sprawie III CSK 385/16 oraz idące w tym samym kierunku postanowienia Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16; z 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 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 RP) 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 TK z 7 lutego 2001 r., K 27/00). Bezpieczeństwo prawne jednostki związane z pewnością prawa umożliwia przewidywalność działań organów państwa oraz prognozowanie działań własnych (wyrok TK z 14 czerwca 2000 r., 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 III Wydział Cywilny wydając zaskarżone postanowienie naruszył w stopniu rażącym prawo własności A. M. chronione art. 64 Konstytucji poprzez nieprawidłowe zastosowanie art. 18 u.k.w.h. Z tych również przyczyn uchylenie orzeczenia w zaskarżonym zakresie jest konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Oczywiste jest, że dalsze obowiązywanie zaskarżonego postanowienia skutkowałoby poważnym naruszeniem prawa własności szczególnie chronionego przez art. 21 i 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 Najwyższy 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 wskazanej 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; tekst jedn. Dz.U. 2021, poz. 1445), co jest skuteczne jedynie wówczas, gdy oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu, zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 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.

Z tych względów, z uwagi na aktualny stan wpisów w przedmiotowej księdze wieczystej, na podstawie art. 91 § 1 u.SN., Sąd Najwyższy uchylił w zakresie pkt 1 zaskarżone postanowienie przekazując w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku III Wydział Cywilny. 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.