

POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Sadowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Tomasz Demendecki

Grzegorz Swaczyna (ławnik Sądu Najwyższego)

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

z udziałem S. Spółki Jawnej z siedzibą w S., M. C., A. W. i M. W., M. F. i K. F., P. C. i I. C., P. Z., Z. L.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 23 marca 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z 27 lipca 2017 r., sygn. III Ca [...]:

1. oddała skargę nadzwyczajną;

2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.

UZASADNIENIE

Małżonkowie K. S. i M. S. (dalej także „wnioskodawcy”), 24 września 2014 r. zawarli przed notariuszem R. S., w kancelarii w G., z deweloperem S. Spółka Jawna (dalej: „S.”), umowę deweloperską, nr rep. A nr [...] na podstawie której deweloper zobowiązał się do: wybudowania na działce nr [...], położonej we 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 jeden lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny – halę

garażową; ustanowienia na rzecz M. S. i K. S. odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...], położonego na drugim piętrze budynku, składającego się z: pokoju z aneksem, łazienki i korytarza, o powierzchni 32,28 m² oraz z pomieszczenia przynależnego – piwnicy o powierzchni około 2 m² oraz odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny – hali garażowej, położonego w piwnicy budynku; przeniesienia na rzecz wnioskodawców wolnej od obciążeń własności lokalu mieszkalnego nr [...], własności udziału w lokalu niemieszkalnym – hali garażowej odpowiadającego jednemu miejscu postojowemu o powierzchni 12,5 m² wraz z przynależnymi do lokali udziałami w nieruchomości wspólnej odpowiadającymi stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

W wykonaniu zobowiązania wynikającego z powyższej umowy deweloperskiej, strony zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz umowę sprzedaży sporządzoną przez notariusza R. K. w G., Repertorium A nr [...]1 w dniu 26 lutego 2016 r., na podstawie której wnieśli do Sądu Rejonowego w Wejherowie V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku, o: bezciężarowe (tj. bez przenoszenia do nowo założonej księgi wieczystej ujawnionych ostrzeżeń o prowadzonej egzekucji oraz hipotek wpisanych po dniu wpisania roszczenia K. S. i M. S., wynikającego z umowy deweloperskiej) wyodrębnienie, z księgi wieczystej KW nr [...] prowadzonej przez ten Sąd – lokalu mieszkalnego nr [...] i założenie dla niego księgi wieczystej z wpisem własności na rzecz wnioskodawców, ujawniając w dziale 1-Sp tej księgi udział wynoszący 51/10000 nieruchomości wspólnej objętej księgą, wieczystą KW nr [...], wpis w dziale II księgi wieczystej KW nr [...] właściciela lokalu mieszkalnego numer [...] jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w udziale wynoszącym 51/10000 części; wpis w dziale II księgi wieczystej KW nr [...]1 prowadzonej przez ten Sąd prawa własności udziału wynoszącego 96/10000 części w nieruchomości, na rzecz K. S. i M. S., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej; wpis w dziale III księgi wieczystej KW nr [...]1 sposobu korzystania z hali garażowej, zgodnie z którym K. S. i M. S. mieli korzystać na zasadach wyłączności z miejsca postojowego nr [...], na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Wnioskiem zawartym w powyższym akcie notarialnym, wnioskodawcy zwrócili się o wpisanie ich jako właścicieli nieruchomości i bezciężarowe odłączenie z księgi wieczystej KW nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku, lokalu oznaczonego numerem [...]. Referendarz sądowy uwzględnił wniosek dla ww. nieruchomości, urządził księgę wieczystą nr [...]2, wpisując wnioskodawców w dziale drugim jako właścicieli oraz wykreślił z urzędu wpisy w dziale III i IV.

A. W. i M. W. wnieśli skargę na orzeczenie referendarza sądowego w części, tj. w przedmiocie wykreślenia w dziale III księgi wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji w stosunku do dłużnika STM, przyłączenia kolejnych wierzycieli w sprawie Km [...], Km [...]1 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie J. Ś., Km [...]2 prowadzonej przez komornika sądowego Sądu Rejonowego w Wejherowie M. M. oraz w dziale IV księgi wieczystej wykreślenia kwoty 5 320 657,80 zł wpisanej na zabezpieczenie wierzytelności skarżących.

Sąd Rejonowy w Wejherowie uznał skargę za częściowo zasadną i przywrócił w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej wpisy ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz ujawnienia przyłączeń kolejnych wierzycieli.

Wnioskodawcy złożyli apelację od powyższego orzeczenia, tj. w przedmiocie wpisów w Dziale III Księgi Wieczystej nr [...] ostrzeżeń o toczącej się egzekucji z nieruchomości, prowadzonej w stosunku do dłużnika STM, wpisanego na rzecz uczestnika postępowania M. C. oraz wpisów o ujawnieniu kolejnych wierzycieli – uczestników postępowania: M. W., A. W., M. F., K. F., I. C., P. C.. Wnieśli o zmianę ww. wpisów poprzez wykreślenie wszystkich wpisów o ostrzeżeniu o toczącej się egzekucji z nieruchomości oraz zasądzenie kosztów od uczestników M. W. i A. W. na rzecz wnioskodawców.

Postanowieniem z 27 lipca 2017 r., III Ca 294/17, Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację wnioskodawców od wpisu Sądu Rejonowego w Wejherowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku z 25 listopada 2016 r. w sprawie Dz. Kw. 6372/16 Kw. nr [...]2. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy sprzedaży

zawartej 26 lutego 2016 r. przed notariuszem R. K. w G. rep. A [...]1 na rzecz M. S. i M. S. w dziale III KW [...] figurowały kwestionowane wpisy. Sąd podkreślił, że wpisy te zostały dokonane po ujawnieniu roszczeń wnioskodawców i jest to okoliczność bezsporna. W ocenie Sądu norma art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. 2019, poz. 2204 ze zm., dalej: „u.k.h.w.”) dotyczy tylko i wyłącznie praw nabytych, to jest praw, o których mowa w art. 17 u.k.h.w. – praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Taka interpretacja przepisu wynika bowiem zarówno z wykładni językowej, jak również systemowej, gdyż przepis ten wskazuje na skutek związany z dokonaniem w księdze wieczystej wpisu roszczenia. Mając to na uwadze Sąd stwierdził, że w przypadku wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości nie mamy do czynienia z prawami nabytymi przez czynność prawną, tak więc nie dotyczy ich norma z art. 18 u.k.h.w., a tym samym brak jest podstaw do nieprzenoszenia wpisów w tym zakresie. Sąd Okręgowy podkreślił, że tożsame stanowisko jest prezentowane również w doktrynie a także Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż ustanowiona w art. 17 u.k.h.w. zasada pierwszeństwa roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej w stosunku do praw nabytych po jego ujawnieniu odnosi się tylko do praw nabytych w drodze czynności prawnych, nie ma więc zastosowania do hipoteki przymusowej łącznej wpisywanej do nowoutworzonej księgi z urzędu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 lipca 2003 r. IV CK 422/02 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 30 marca 2011 r., III CSK 171/10). Tym bardziej powyższa regulacja nie odnosi się do kwestii ujawniania ostrzeżeń o toczącej się z nieruchomości egzekucji. W ocenie Sądu Okręgowego poglądy sprzeczne z powyższym nie zasługują na uwzględnienie, gdyż nie jest dopuszczalna wykładnia przepisu jedynie w oparciu o interes nabywcy nieruchomości bez uwzględnienia interesów wierzycieli poprzedniego właściciela nieruchomości.

Reasumując powyższe rozważania Sąd Okręgowy stwierdził, że jakkolwiek art. 18 u.k.w.h. w istocie stanowi podstawę dla wykreślenia z urzędu wpisu prawa nabytego i ujawnionego w księdze po ujawnieniu roszczenia, to nie dotyczy to kwestii ujawniania ostrzeżeń o toczącej się z nieruchomości egzekucji. Zgodnie z § 93 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie

teleinformatycznym (Dz.U. 2016, poz. 312) w przypadku założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Wbrew twierdzeniom apelujących do wyodrębnienia nieruchomości będącej przedmiotem wniosku doszło 16 marca 2016 r., tj. w dniu założenia KW [...]2, gdy wszystkie skarżone wpisy w dziale trzecim były już ujawnione. Okoliczność, iż wcześniej została wpisana wzmianka o roszczeniu wnioskodawców nie przesądza, że wpisy późniejsze w dziale trzecim nie podlegają współobciążeniu. Ponadto fakt wpisu ostrzeżenia – wzmianki o wszczęciu egzekucji, ma charakter informacyjny w odniesieniu do skutku wpisu, natomiast ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji jest ograniczeniem ciążącym na nieruchomości, które podlega z mocy w/w przepisu współobciążeniu w razie wyodrębnienia kolejnej nieruchomości z nieruchomości już obciążonej.

Prokurator Generalny (dalej także: „skarżący”), na podstawie art. 89 § 1 i 2 w zw. z art. 115 § 1 i 1a 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, wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 27 lipca 2017 r., III Ca 294/17, zaskarżając je w całości. Skarżący 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 M. S. i K. S. prawa własności nieruchomości położonej we Władysławowie, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Wydział Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą nr [...]2,

bez obciążeń, mimo że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie własności nieruchomości na K. S. i M. S. 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.

Na zasadzie art. 91 § 1 u.SN skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 27 lipca 2017 r., III Ca 294/17 w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna jako niezasadna, podlegała oddaleniu.

Zgodnie z art. 89 § 1 u.SN, jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub sądu wojkowego kończącego postępowanie w sprawie może być wniesiona skarga nadzwyczajna, o ile: 1) orzeczenie narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji RP, lub 2) orzeczenie w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub 3) zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego – a orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Skargę nadzwyczajną, co do zasady, wnosi się w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została

wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna w terminie roku od dnia rozpoznania (art. 89 § 3 zd. 1 u.SN). Stosownie do art. 115 § 1 u.SN, jedynie przejściowo, w okresie 6 lat od dnia wejścia w życie ustawy, skarga nadzwyczajna może być wniesiona od prawomocnych orzeczeń kończących postępowanie w sprawach, które uprawomocniły się po 17 października 1997 r. W takim przypadku, zgodnie z art. 115 § 1a u.SN, skarga nadzwyczajna od prawomocnego orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, które uprawomocniło się przed wejściem w życie ustawy, może być wniesiona jedynie przez Prokuratora Generalnego lub Rzecznika Praw Obywatelskich. Ponadto, od tego samego orzeczenia w interesie tej samej strony skarga nadzwyczajna może być wniesiona tylko raz (art. 90 § 1 u.SN).

Skarga nadzwyczajna jest instrumentem szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości w znaczeniu określonym w art. 175 ust. 1 Konstytucji RP. Jej celem jest wyeliminowanie z obrotu wadliwych, a jednocześnie naruszających zasady sprawiedliwości społecznej, orzeczeń sądowych, które dotyczą konkretnych, zindywidualizowanych podmiotów (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2019 r., I NSNk 2/19; wyrok Sądu Najwyższego z: 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20; 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19). Rolą kontroli nadzwyczajnej nie jest jednak eliminowanie wszystkich wadliwych orzeczeń. Wyjątkowość orzekania w ramach tej instytucji powinna dotyczyć tylko tych z nich, które nie dadzą się pogodzić z podstawowymi zasadami demokratycznego państwa prawnego, będąc *prima facie* orzeczeniami w sposób elementarny niesprawiedliwymi.

Na podmiocie wnoszącym skargę nadzwyczajną spoczywa w pierwszej kolejności powinność wykazania zaistnienia w danej sprawie przynajmniej jednej z przesłanek szczególnych – uchybień wymienionych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN. Ponadto, skarga nadzwyczajna musi nawiązywać do przesłanki ogólnej (funkcjonalnej), wskazanej w art. 89 § 1 *in principio* u.SN, która wymaga równoczesnego wykazania, że uwzględnienie skargi nadzwyczajnej jest konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Ścisłe określenie przesłanek przedmiotowych skargi nadzwyczajnej związane jest z jej funkcją ochronną w ujęciu Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

tj. z jednej strony, z dążeniem do zapewnienia prawidłowości działania organów władzy publicznej (art. 7 w zw. z art. 2 Konstytucji RP), a z drugiej strony, z konieczną ochroną stabilności i prawomocności orzeczeń sądowych oraz kształtowanych przez nie stosunków prawnych (art. 45 w zw. z art. 2 Konstytucji RP, zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; wyrok Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19). Ochrona powagi rzeczy osądzonej (*res iudicata*), a przez to stabilności prawa, należy do fundamentów demokratycznego państwa prawnego i znajduje głębokie uzasadnienie aksjologiczne. Z tego względu – jak wskazuje się w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (dalej: „ETPC”) – nadzwyczajne środki zaskarżenia muszą być uzasadnione okolicznościami o istotnym i niewątpliwym charakterze, korygującym fundamentalne wady rozstrzygnięć jurysdykcyjnych, niweczące podstawową funkcję wymiaru sprawiedliwości (zob. wyrok ETPC z 24 lipca 2003 r., *Riabykh* przeciwko Rosji, skarga nr 52854/99). Nie mogą przy tym inicjować *de facto* dodatkowej kontroli instancyjnej. Dopuszczalny na gruncie Europejskiej Konwencji Praw Człowieka środek kontroli musi wobec tego sprawiedliwie wyważyć między prywatnymi interesami a ochroną pewności prawa, w tym ochroną powagi rzeczy osądzonej, od których zależy efektywność funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości.

Konstrukcyjnym założeniem skargi nadzwyczajnej jest więc takie określenie jej przesłanek, by służyła ona eliminowaniu z obrotu orzeczeń sądowych obarczonych wadami o fundamentalnym znaczeniu w świetle zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji, stwierdzone naruszenia muszą być na tyle poważne, by wzgląd na całokształt zasady wynikającej z art. 2 Konstytucji RP nakazywał ingerencję w powagę rzeczy osądzonej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20 i z 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19).

Dokonując wstępnej oceny skargi nadzwyczajnej, Sąd Najwyższy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek innych okoliczności, które mogłyby uzasadniać ocenę, że w niniejszej sprawie jest ona niedopuszczalna, co skutkowałoby jej odrzuceniem *a limine*, bez potrzeby merytorycznego zbadania podniesionych w niej zarzutów. Została ona wniesiona przez Prokuratora Generalnego, który jest

jednym z dwóch podmiotów wskazanych w art. 115 § 1a u.SN, uprawnionych do wnoszenia skarg nadzwyczajnych od orzeczeń, które uprawomocniły się przed dniem wejścia w życie ustawy o Sądzie Najwyższym. Zaskarżone postanowienie nie może także zostać uchylone ani zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Ponadto, jest to pierwsza skarga nadzwyczajna w niniejszej sprawie. Reasumując, należy stwierdzić, że nie zachodzą przeszkody do merytorycznego rozpoznania wniesionej przez Prokuratora Generalnego skargi nadzwyczajnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się już pogląd, że konstrukcja skargi nadzwyczajnej wymaga, aby w pierwszej kolejności dokonać oceny podstaw szczegółowych, a następnie dopiero przeprowadzić ocenę tego, czy w przypadku uznania jednej z przesłanek szczególnych skargi za uzasadnioną, wystąpiła również przesłanka ogólna (funkcjonalna). W rozpoznawanej skardze nadzwyczajnej Prokurator Generalny sformułował przeciwko zaskarżonemu postanowieniu, zarzuty odwołujące się do przesłanki szczególnej określonej w art. 89 § 1 pkt 1 u.SN.

Prokurator Generalny zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu: naruszenie zasady zaufania obywateli do państwa i jego organów, wywodzonej z art. 2 Konstytucji, a w szczególności zasady bezpieczeństwa prawnego i pewności prawa poprzez wydanie kwestionowanego orzeczenia przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, które naruszyło zasadę *pacta sunt servanda*; naruszenie gwarancji ochrony prawa własności, o którym mowa w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP oraz naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony konsumentów zawartej w art. 76 Konstytucji.

W okolicznościach niniejszej sprawy w pierwszej kolejności należy jednak poddać analizie prawidłowość zaskarżonego orzeczenia na etapie wykładni i zastosowania prawa materialnego i procesowego.

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 wieczystoksięgowego, tak w zakresie samego postępowania, jak i podstaw orzekania (zob. uchwała Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów

z 16 grudnia 2009 r. – zasada prawna – III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84; wyrok Sądu Najwyższego z 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 30 stycznia 2018 r. III CSK 379/16, niepubl. oraz z 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.

Zgodnie natomiast z treścią art. 18 u.k.w.h. 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. 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2004 r., III CSK 244/02).

W postanowieniu z 18 maja 2017 r., III CSK 197/16 Sąd Najwyższy stwierdził, 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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 marca 2019 r., IV CSK 598/17).

W okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że już w umowie wnioskodawców z deweloperem – umowie deweloperskiej z 24 września 2014 r. nr rep. A nr [...] było zawarte zobowiązanie przedsiębiorcy STM 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 [...]. Następnie został złożony wniosek o wpis obciążenia hipoteką przymusową przez wierzycieli dewelopera. Tym samym w przedmiotowej sprawie powinien znaleźć zastosowanie art. 18 u.k.w.h. w zakresie przeniesienia wpisu hipoteki przymusowej, a więc zgodnie z wnioskiem sprecyzowanym w akcie notarialnym – umowie przeniesienia własności nieruchomości oraz umowy sprzedaży – sporządzonym w dniu 26 lutego 2016 r., Repertorium A nr [...]1, powinno dojść do wykreślenia przedmiotowej hipoteki przymusowej. Przepis ten nie ma jednak zastosowania do wzmianki w dziale III KW o wszczęciu egzekucji w stosunku do dłużnika STM, przyłączenia kolejnych wierzycieli w sprawie Km [...], Km [...]1 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie J. Ś., Km [...]2 prowadzonej przez komornika sądowego Sądu Rejonowego w Wejherowie M. M..

Podkreślić należy, że w przywołanym przez skarżącego orzeczeniu Sądu Najwyższego z 7 marca 2019 r., IV CSK 598/17, na skutek którego Sąd Okręgowy w Gdańsku dokonał wykreślenia wpisu hipoteki przymusowej w dziale IV KW założonej dla nowego, wyodrębnionego lokalu, oraz w dziale III KW wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu nie odniósł się do wpisów w dziale III KW, a jedynie poczynił wskazówki dotyczące wpisu hipoteki przymusowej w dziale IV KW. Nadto wskazać należy, że zgodnie z art. 841 k.p.c. wnioskodawcy mogą w każdym czasie wnieść powództwo przeciwegzekucyjne, na skutek którego uzyskają wykreślenie z działu

III KW wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym. Wobec powyższego w okolicznościach niniejszej sprawy stwierdzić należy, że skarga nadzwyczajna nie jest prawidłowym środkiem ochrony prawnej w tego typu sprawach.

Zbycie nieruchomości przez dłużnika po złożeniu wniosku o wpis o wszczęciu egzekucji nie jest przeszkodą do dokonania wpisu w księdze wieczystej (zob. uchwała Sadu Najwyższego z 2 kwietnia 2004 r., III CZP 12/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 100). Sąd Najwyższy zauważył, iż z treści art. 925 § 1 i 2 oraz art. 930 § 1 k.p.c. wynika, że jeżeli nabywca nieruchomości przed przeniesieniem na jego rzecz prawa własności wiedział o wszczęciu egzekucji, to nabyta przez niego nieruchomość podlega egzekucji. W takim wypadku wpis o wszczęciu egzekucji dotyka także prawa własności nabywcy, więc wobec treści art. 34 u.k.w.h. ujawnione w księdze wieczystej prawo własności nabywcy nie stanowi przeszkody do wpisu o wszczęciu egzekucji. Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego (por. art. 626⁸ § 2 k.p.c.) uniemożliwia wszechstronne badanie w toku postępowania o wpis okoliczności dotyczących wiedzy nabywcy o wszczęciu egzekucji. Biorąc ponadto pod uwagę, że zbycie nieruchomości po wszczęciu postępowania egzekucyjnego, a przed wpisem o wszczęciu egzekucji do księgi wieczystej, nie ma bezpośredniego wpływu na postępowanie egzekucyjne, nie powoduje umorzenia ani zawieszenia postępowania egzekucyjnego, trzeba uznać, że nie ma dostatecznych podstaw do oddalenia wniosku o wpis wzmianki o wszczęciu egzekucji z przyczyny zbycia przez dłużnika nieruchomości. Jeżeli nabycie prawa własności nastąpiło w warunkach wyłączających zajęcie nieruchomości, nabywca może wystąpić z powództwem przeciwegzekucyjnym na podstawie art. 841 § 1 k.p.c. Jednocześnie Sąd Najwyższy podniósł, że w uchwałach: z 30 maja 1994 r., III CZP 72/94 (OSNC 1994, nr 12, poz. 235) i z 9 marca 1995 r., III CZP 149/94 (OSP 1996, nr 1, poz. 7) oraz w postanowieniu z 28 czerwca 1995 r., II CRN 61/95 (OSNC 1995, nr 11, poz. 166) wskazywano, że nie można uwzględnić wniosku wierzyciela o wpis hipoteki, jeżeli przed rozpoznaniem wniosku o taki wpis przysługujące dłużnikowi prawo własności nieruchomości przeszło w drodze umowy na rzecz innej osoby. Jednakże zachodzi zasadnicza różnica między wpisem hipoteki i wpisem o wszczęciu egzekucji; wpis hipoteki jest konieczną przesłanką jej powstania (art. 67 u.k.w.h.), natomiast

zajęcie nieruchomości może nastąpić także przed dokonaniem wpisu w księdze wieczystej (art. 925 § 1 i 2 k.p.c.). Z tego względu wymienione orzeczenia Sądu Najwyższego, dotyczące wpisu hipoteki, nie mogą mieć zastosowania do wpisu wzmianki o wszczęciu egzekucji.

Zgodnie z art. 930 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. Oznacza to, że postępowanie egzekucyjne toczy się tak, jakby do rozporządzenia w ogóle nie doszło, a więc że dłużnik jest nadal właścicielem zajętej nieruchomości, a czynności egzekucyjne są ważne zarówno w stosunku do dłużnika, jak i do nabywcy (por. Z. Szczurek [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. Z. Szczurek, Sopot 2005, s. 564). Artykuł 930 § 1 k.p.c. zakłada, że nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. Jak wynika z literalnego brzmienia tego przepisu, komornik (sąd) nie ma obowiązku wzywania nabywcy do udziału w postępowaniu w charakterze dłużnika, choćby powziął wiadomość o rozporządzeniu nieruchomością przez dłużnika na rzecz osoby trzeciej. Nabywca może zgłosić swój udział w postępowaniu na piśmie bądź ustnie do protokołu (art. 760 k.p.c.). Jednakże po wstąpieniu do postępowania nie ma on prawa do wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego o zwolnienie zajętej nieruchomości spod egzekucji ani też powództwa opozycyjnego, opartego na zarzucie potrącenia jego osobistej wierzytelności wobec wierzyciela egzekwującego.

Stosownie do treści art. 930 § 3 k.p.c. obciążenie nieruchomości po jej zajęciu jest nieważne, a to oznacza, że po zajęciu nie może powstać żadne ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości. Wierzyciel, na rzecz którego nieruchomość została zajęta, może zaspokoić się ze sprzedanej nieruchomości, tak jakby nieruchomość ta należała w dalszym ciągu do majątku jego dłużnika, bez względu na zmianę właściciela.

Ponieważ uruchomienie mechanizmu ochronnego wynikającego z art. 930 § 1 k.p.c. stanowi jeden z podstawowych skutków egzekucyjnego zajęcia, należy przyjąć, że jego działanie warunkowane jest skutecznością zajęcia nieruchomości zarówno wobec dłużnika, jak i nabywcy nieruchomości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 lutego 2008 r., V CSK 426/07). Nabycie zajętych w toku

egzekucji praw nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne, tj. dalsze czynności egzekucyjne są ważne zarówno w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywców. Zgodnie z art. 930 § 1 k.p.c., choć nabywca uczestniczy w postępowaniu egzekucyjnym formalnie nawet jako dłużnik, w rzeczywistości postępowanie egzekucyjne toczy się przeciwko dotychczasowemu dłużnikowi.

Ocena, czy zaliczona przez wierzyciela na poczet ceny nabycia własna wierzytelność lub jej część znajduje pokrycie w cenie nabycia (art. 968 § 1), powinna być dokonana w ścisłym związku z przepisem art. 1025 k.p.c., jeżeli z sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości mają być zaspokojone należności również innych wierzycieli (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2006 r., IV CSK 196/05).

Dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu. W stosunku do dłużnika zajęcie będzie skuteczne z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu, chyba że doręczenie nastąpiło później niż wpis lub uzyskanie wiedzy o wszczęciu egzekucji z innego źródła (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08).

Przewidziany w art. 930 § 1 materialnoprawny skutek dokonanego po zajęciu rozporządzenia rzeczą, wyrażający się bezskutecznością względną czynności prawnej, oznacza tyle, że umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości między zbywcą (dłużnikiem) a osobą trzecią jest ważna, ale bezskuteczna w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję. Egzekucja toczy się więc nadal przeciwko dłużnikowi, który uważany jest za właściciela mimo skutecznego przeniesienia własności na nabywcę. Nabywca natomiast, który wiedzę o zajęciu powziął po nabyciu nieruchomości i dla którego przedmiotem nabycia była tym samym nieruchomość niezajęta, powinien poszukiwać ochrony przed toczącym się postępowaniem egzekucyjnym za pomocą środków właściwych dla jego sytuacji prawnej. Właściwym środkiem jest tu powództwo z art. 841 k.p.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 6 września 2013 r., V CSK 359/12, OSNC 2014, nr 5, poz. 52).

Reasumując, stwierdzić należy brak podstaw do zastosowania *per analogiam* art. 18 u.k.w.h. do wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Powyższe skutkowałoby wyłączeniem z mocy prawa lokalu wyodrębnionego na skutek wykonania umowy deweloperskiej z zajęcia, tj. wyłączeniem stosowania art. 930 k.p.c. do takich nieruchomości oraz pominięciem z mocy prawa postępowania przeciwegzekucyjnego, co jest niedopuszczalne w demokratycznym państwie prawnym. Powyższe godziłoby zarówno w prawa wierzycieli jak i mogłoby skutkować rażącym naruszeniem prawa podmiotów nabywających nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego.

W niniejszej sprawie Prokurator Generalny wniosł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy z 27 lipca 2017 r., III Ca 294/17 w zakwestionowanym zakresie i orzeczenie przez Sąd Najwyższy co do istoty spraw w taki sposób, by wykreślić z działu III księgi wieczystej nr [...]2 wzmianki o przyłączeniu się do egzekucji kolejnych wierzycieli M. W. i A. W. (w sprawie Km [...]2), M. F. i K. F. (w sprawie Km [...]) oraz I. C. i P. C. (w sprawie Km [...]1), ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z pozostawieniem Sądowi Okręgowemu w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej, na podstawie art. 91 § 1 u.SN.

Odnosząc się do powyższego Sąd Najwyższy stwierdza, że mamy tutaj do czynienia z prawomocnymi wpisami wzmianek o wszczęciu egzekucji w dziale III księgi wieczystej nr [...]2. Skoro zatem skarżący, poza powołaniem się na przepis art. 18 u.k.h.w., nie dołączył do skargi nadzwyczajnej żadnego istotnego dokumentu, takiego jak przykładowo zaświadczenie komornika o ukończeniu postępowania egzekucyjnego lub wyrok sądu uzgadniający treść księgi wieczystej, to nie jest możliwe uwzględnienie przez Sąd Najwyższy wniosków zgłoszonych przez skarżącego na podstawie art. 91 § 1 u.SN. Innymi słowy nie jest możliwe uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny z 27 lipca 2017 r., III Ca 294/17 w części dotyczącej punktu drugiego oddalającego apelację wnioskodawców w pozostałym zakresie i orzeczenie co do istoty sprawy lub uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny z 27 lipca 2017 r., III Ca 294/17 w części dotyczącej punktu drugiego oddalającego apelację wnioskodawców w pozostałym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi

Okręgowemu w Gdańsku III Wydział Cywilny z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, że wnioskodawcy powinni najpierw wnieść powództwo przeciwegzekucyjne na podstawie art. 840 § 1 k.p.c., a następnie złożyć wniosek do komornika o wykreślenie w księdze wieczystej nr [...]2 wzmianek o przyłączeniu się do egzekucji kolejnych wierzycieli M. W. i A. W. (w sprawie Km [...]2), M. F. i K. F. (w sprawie Km [...]) oraz I. C. i P. C. (w sprawie Km [...]1) na podstawie art. 924 § 2 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 91 § 1 zd. 2 u.SN orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie z art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN.

[as]