



Sygn. akt I NSNc 632/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szczepaniec (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Tomasz Demendecki

Magdalena Wiszniewska (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku S. K.

z udziałem A. W. i M. W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 7 grudnia 2022 r.,

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19,

- 1. uchyla punkt 1 zaskarżonego postanowienia i oddala apelację wierzycieli hipotecznych od postanowienia Sądu Rejonowego w Wejherowie, V Zamiejscowego Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. z 1 lutego 2019 r., Dz.Kw./[...] w przedmiocie utrzymania w mocy orzeczenia referendarza sądowego z 8 listopada 2018 r., Dz.Kw. [...] o wykreśleniu z urzędu hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz m. W. i A. W. w dziale IV księgi wieczystej [...];**

2. znosi wzajemnie koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.

UZASADNIENIE

S. K. 28 listopada 2013 r. zawarł z S. spółką jawną z siedzibą w S. umowę deweloperską (akt notarialny rep. A [...], zastępca notarialny S. M.), na podstawie której deweloper zobowiązał się m.in. do: wybudowania na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. [...] w W., objętej księgą wieczystą nr [...], podpiwniczonego, czterokondygnacyjnego domu mieszkalnego wielorodzinnego i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] o powierzchni [...] wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni około 2,00 m², położonego na drugim piętrze tego budynku oraz przeniesienia na rzecz S. K. własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, wolnego od obciążeń.

Na podstawie ww. umowy deweloperskiej w dziale III księgi wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości gruntowej 20 stycznia 2014 r. wpisane zostało roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] na rzecz S. K., zgodnie z wnioskiem wieczystoksięgowym Dz.Kw./[...] złożonym w dniu 6 grudnia 2013 r.

S. spółka jawna z siedzibą w S. 15 września 2015 r. złożyła oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] (akt notarialny rep. A nr [...], notariusz J. S.), na podstawie którego 6 października 2015 r. została założona dla tej nieruchomości księga wieczysta [...] (wniosek wieczystoksięgowy Dz.Kw./[...]). W dziale II jako właściciela ujawniono dewelopera.

Na podstawie wniosku z 21 października 2015 r., Dz.Kw./[...], złożonego przez M. W. i A. W. w dziale IV księgi wieczystej nr [...] prowadzonej dla nieruchomości lokalowej referendarz sądowy 9 listopada 2015r. wpisał na ich rzecz hipotekę przymusową na kwotę 5 320 657,80 zł.

W wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy deweloperskiej S. K. oraz M. G. działający w imieniu S. spółki jawnej z siedzibą w S. zawarli 9 października 2015 r. umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz umowę sprzedaży (rep. A nr [...], notariusz J. S.). Na jej podstawie S. K. wniósł do Sądu

Rejonowego w Wejherowie V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku o wpis w dziale II księgi wieczystej nr [...] prawa własności nieruchomości na jego rzecz.

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Wejherowie 22 października 2015 r., Dz.Kw./[...] wpisał w dziale II księgi wieczystej [...] S. K. jako właściciela lokalu, dla którego założona została ww. księga wieczysta.

Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku 8 listopada 2018 r., Dz.Kw./[...], na skutek pisemnego monitu S. K. wykreślił z urzędu z działu IV księgi wieczystej nr [...] m.in. hipotekę przymusową w wysokości 5 320 657,80 zł wpisaną na rzecz M. i A. W.. Jako podstawę wykreślenia przedmiotowego wpisu wskazano art. 18 ustawy z dnia lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Wobec wykreślenia przez sąd wieczystoksięgowy wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...], skargę na powyższe orzeczenie wnieśli uczestnicy postępowania, tj. A. i M. W. (wierzyciele hipoteczni), którzy zaskarżyli powyższe orzeczenie w części dotyczącej wykreślenia wpisu hipoteki przymusowej w wysokości 5 320 657,80 zł z działu IV KW nr [...]. Skarżący zawnieśli o uchylenie zaskarżonego wykreślenia i umorzenie postępowania.

Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku postanowieniem z 1 lutego 2019 r., Dz.Kw./[...], po rozpoznaniu skargi uczestników A. i M. W., utrzymał w mocy zaskarżone orzeczenie referendarza sądowego w przedmiocie wykreślenia hipoteki przymusowej na kwotę 5 320 657,80 zł z działu księgi wieczystej nr [...]

Pismem z 22 lutego 2019 r. apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy: M. i A. W. zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie wykreślenia hipoteki przymusowej łącznej z działu IV księgi wieczystej nr [...] wpisanej na ich rzecz.

Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowieniem z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19 po rozpoznaniu apelacji uczestników: A. i M. W. zmienił zaskarżone postanowienie z 1 lutego 2019 r. w ten sposób, że uchylił zaskarżone orzeczenie z 8 listopada 2018 r., Dz.Kw./[...] w odniesieniu do wykreślenia hipoteki przymusowej

w kwocie 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. i A. W. i w tej części umorzył postępowanie wszczęte z urzędu.

Zgodnie z treścią postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19 ponownego wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej nr [...] dokonano 8 stycznia 2021 r., Dz. Kw./[...].

Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowieniem z 1 października 2020 r., XVI Ca 380/19, XVI WSC odrzucił skargę kasacyjną S. K. od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19.

Prokurator Generalny pismem wniesionym 16 kwietnia 2021 r. (data stempla pocztowego) wniósł skargę nadzwyczajną od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19 w sprawie z wniosku S. K. z udziałem: S. spółki jawnej z siedzibą w S., A. W. i M. W., w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej, wydanego na skutek apelacji uczestników: M. W. i A. W. od postanowienia Sądu Rejonowego w Wejherowie, V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku z 1 lutego 2019 r., Dz.Kw./[...] dotyczącego nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze [...]

Skarżący powołując się na art. 89 § 1 i § 2 w zw. z art. 115 § 1 i § 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tj. Dz.U.2021 r., poz. 154; dalej jako: u. SN) z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadami konstytucyjnymi wywodzonymi z zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady 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 prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19 w części dotyczącej pkt 1.

Prokurator Generalny zaskarżonemu orzeczeniu na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 u.SN (tekst jedn. Dz. U.2021 r., poz. 154) zarzucił naruszenie:

1. zasady zaufania obywateli do państwa i jego organów, wywodzonej z art. 2 Konstytucji RP, a w szczególności zasady bezpieczeństwa prawnego i pewności prawa przez to, że sytuacja stworzona orzeczeniem Sądu Okręgowego w Gdańsku stała się pułapką dla wnioskodawcy, który działał w dobrej wierze i w przekonaniu,

że zasada *pacta sunt servanda* zostanie zastosowana i księgi wieczyste będą odzwierciedlać treści wynikające z zawartej umowy deweloperskiej;

2. gwarancji ochrony prawa własności, o którym mowa w art. 64 ust.1 Konstytucji RP poprzez brak właściwej ochrony i w konsekwencji pozbawienie S. K. prawa własności nieruchomości położonej we W. przy ul. [...], tj. lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem [...], dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie., Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...] bez obciążeń, mimo, że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie własności nieruchomości na rzecz S. K. bez obciążeń, a zatem wolną od egzekucji, tymczasem z uwagi na skutki kwestionowanego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku wierzyciele dewelopera mogli kierować roszczenia do właściciela lokalu [x], choć nie był ich dłużnikiem i wykonał swoje zobowiązanie w postaci zapłaty za wyodrębniony lokal mieszkalny, zgodnie z zawartą umową;

3. naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony konsumentów (art. 76 Konstytucji RP) poprzez niezapewnienie właściwej ochrony słabszej stronie umowy deweloperskiej oraz stworzenie sytuacji, w której negatywne konsekwencje działań dewelopera ponosi nabywca lokalu wybudowanej przez niego nieruchomości, wbrew zapisom umowy deweloperskiej;

4. rażące prawa materialnego, tj. art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U.1982. Nr 19, poz. 147) poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie polegające na nieprawidłowym przyjęciu przez sąd, że nie podlega wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej nr [...] 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 wnioskodawcy o przeniesienie własności nieruchomości, a wynikającego z zawartej przez niego umowy deweloperskiej;

5. rażące 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.

Prokurator Generalny powołując się na art. 91 § 1 u.SN. zawniósł o uchylenie prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19 w części dotyczącej pkt 1, który odnosił się do ponownego ujawnienia w dziale IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej do kwoty 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W. oraz orzeczenie w wyżej wskazanym zakresie, co do istoty sprawy przez Sąd Najwyższy z uwzględnieniem konstytucyjnych zasad dotyczących ochrony zaufania do państwa i jego organów, ochrony własności oraz ochrony konsumentów przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Prokurator Generalny uzasadniając zarzuty skargi nadzwyczajnej wskazał, że przede wszystkim zaskarżone orzeczenie narusza zasady konstytucyjne: bezpieczeństwa prawnego i pewności prawa (art. 2 Konstytucji RP), gwarancji ochrony prawa własności (art. 64 ust. 1 Konstytucji RP) i ochrony konsumentów (art. 76 Konstytucji RP).

Skarżący argumentował, że bezpieczeństwo prawne, przewidywalność prawa stanowionego przez państwo oraz respektowanie przez władzę działań podejmowanych w zaufaniu do państwa gwarantują ochronę wolności człowieka. Jeśli słabsza strona umowy deweloperskiej (nabywca lokalu mieszkalnego) działa w dobrej wierze i spełnia wszystkie warunki umowy, łącznie z zapłatą ceny w ustalonym czasie za nieruchomość będącą przedmiotem umowy, to ma prawo twierdzić, że wszystkie postanowienia zawarte w umowie zostaną wykonane przez dewelopera. Skoro więc deweloper w umowie zobowiązał się do przeniesienia własności nieruchomości bez obciążeń, to nabywca nieruchomości nie może ponosić negatywnych skutków działań dewelopera i odpowiadać za jego zobowiązania w sytuacji, gdy wyodrębnienie lokalu nastąpiło przed wszczęciem egzekucji przeciw deweloperowi. Pewność prawa i bezpieczeństwo prawne umocowane w art. 2 Konstytucji RP gwarantują, że osoba działająca zarówno zgodnie z przepisami prawnymi, jak i postanowieniami umowy, nie poniesie negatywnych skutków działań, które są od niej niezależne. Wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji i wpisy o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli dewelopera pozostawione w księdze wieczystej po nabyciu własności lokalu mieszkalnego przez wnioskodawcę „jest pułapką na obywatela i godzi w jego prawa”.

Prokurator Generalny zaznaczył, że S. K. działał w dobrej wierze i przekonaniu, że zasada *pada sunt servanda* zostanie zachowana i księgi wieczyste będą odzwierciedlać treści wynikające z zawartej umowy deweloperskiej. Na państwie i jego organach ciąży obowiązek ochrony własności i podejmowania takich decyzji w procesie tworzenia i stosowania prawa, które będą chroniły własność i właścicieli. Prawo własności stanowi najszersze prawo rzeczowe, które zapewnia możliwość korzystania z przedmiotu oraz rozporządzania nim z wyłączeniem innych osób.

W ocenie skarżącego S. K. na skutek zaskarżonego orzeczenia Sądu Okręgowego w Gdańsku została pozbawiony możliwości wyłącznego dysponowania przysługującym mu prawem własności nieruchomości. Wywodził, że Sąd Okręgowy w Gdańsku naruszył konstytucyjne prawo ochrony własności mimo, że w umowie deweloperskiej określono, że własność lokalu mieszkalnego zostanie przeniesiona na wnioskodawcę bez żadnych obciążeń. Obciążenie nieruchomości wbrew umowie, by zaspokoić roszczenia wierzycieli dewelopera kosztem nabywców nieruchomości, jest niesprawiedliwe i nadmiernie ingerujące we własność. W rezultacie zaskarżone postanowienie naruszyło gwarancje ochrony prawa własności, o którym mowa w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Mimo, że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie własności nieruchomości na wnioskodawcę bez obciążeń (wolną od egzekucji), to wierzyciele dewelopera mogli kierować względem niego roszczenia, chociaż S.K. nie był ich dłużnikiem i wykonała swoje zobowiązania w postaci zapłaty za wyodrębniony lokal mieszkalny zgodnie z zawartą umową.

Prokurator Generalny wskazał, że w jego ocenie zaskarżone orzeczenie narusza także wysłowny w art. 76 Konstytucji RP, a ciążący na władzach publicznych, obowiązek ochrony konsumenta przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu, a także przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. W jego ocenie ta ochrona powinna być przede wszystkim realizowana przez sąd, który rozstrzygając sprawy między przedsiębiorcami a konsumentami winien szczególną wagę przykładac do sytuacji konsumenta. Sąd rozpoznając spory dotyczące konsumentów powinien nie tylko stosować przepisy związane bezpośrednio z ochroną konsumenta, ale także dokładać należytej staranności

podczas ustalania okoliczności zmierzających do wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, by zapewnić realną, a nie tylko formalną ochronę konsumenta. Prokurator Generalny argumentował, że przyznanie pierwszeństwa wierzycielom dewelopera przed ochroną prawa własności konsumenta nabywającego nieruchomości od przedsiębiorcy pozostaje w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony konsumentów, zwłaszcza w sytuacji, gdy konsument wypełnił wszystkie zobowiązania wynikające z umowy deweloperskiej, które miały w rezultacie doprowadzić do przeniesienia własności odrębnego lokalu bez żadnych obciążeń.

W ocenie Prokuratura Generalnego zaskarżone orzeczenie w rażący sposób narusza art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 Nr 19 poz. 147, dalej jako: u.k.w.h.) poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie polegające na nieprawidłowym przyjęciu, że art. 18 u.k.w.h. nie stanowi podstawy dla wykreślenia z działu IV ww. księgi wieczystej hipoteki przymusowej, tj. wpisu ujawnionego po dniu wpisu w ww. księdze wieczystej roszczenia przysługującego wnioskodawcy o przeniesienie własności nieruchomości, wynikającego z zawarcia przez nich z S. spółkę jawną z siedzibą w S. umowy deweloperskiej.

Według art. 76 ust. 5 u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości, hipoteka obciążająca nieruchomość nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki, przy czym nie rozróżnia się rodzajów hipoteki, których to dotyczy, a zatem ma zastosowanie również w odniesieniu do hipotek przymusowych. Przepis ten wszedł wprawdzie w życie od 1 stycznia 2016 r., ale ma znaczenie w toku dokonywania wykładni stanu prawnego obowiązującego przed jego obowiązywaniem w kontekście skuteczności ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie przez dewelopera odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy nabywca uzyskał wpis tego roszczenia w księdze wieczystej przed wpisem hipoteki obciążającej nieruchomość, z której w wykonaniu tego roszczenia miała zostać wydzielona nieruchomość lokalowa.

Nadto, Prokurator Generalny odwołując się do art. 17 u.k.w.h. wskazał, że przyjąć należy, iż 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.

Skarżący wskazał, że 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 później wpisana do księgi wieczystej, a dotyczy to również hipoteki przymusowej. Hipoteka nie może być realizowana z uszczerbkiem dla wskazanego roszczenia i wynikającego z niego prawa.

Prokurator Generalny wskazał, że celem art. 18 u.k.w.h. jest ochrona pozycji prawnej osoby, która uzyskała wpis roszczenia do księgi wieczystej, a ów przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Jego stosowania nie można wyłączyć w drodze czynności prawnej ani we wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W ocenie skarżącego z chwilą wpisu w księdze wieczystej nr [...] własności na rzecz S. K. zaistniała okoliczność, o której mowa w art. 18 u.k.w.h., gdyż po ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości została wpisana hipoteka przymusowa, która powinna zostać przez sąd wykreślona z urzędu.

Nie budzi wątpliwości, że egzekucja z nieruchomości przeciwko deweloperowi nie powinna być kierowana w stosunku do lokalu mieszkalnego będącego własnością wnioskodawcy, a wyodrębnionego celem zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed wszczęciem egzekucji.

Konkludując argumentację prawą Prokurator Generalny wskazał, że w orzecznictwie oraz w doktrynie istnieje zgoda co do tego, że przewidziana

w art. 58 § 2 k.c. nieważność czynności prawnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego zachodzi od chwili jej dokonania, wobec czego dokonana czynność nie wywołuje skutków prawnych zamierzonych przez strony, wynikających z ustawy, czy z ustalonych zwyczajów. Ze względu na to, że nieważność czynności prawnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego występuje *ab initio*, miarodajny dla ustalenia sankcji nieważności jest stan rzeczy istniejący w chwili dokonywania tej czynności, natomiast okoliczności, które wystąpiły po jej dokonaniu, mogą mieć jedynie znaczenie retrospektywne. Nie ma również kontrowersji co do tego, że zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zawsze zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku, zasady współżycia społecznego są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z konkretnymi okolicznościami faktycznymi (tak też m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 9 marca 1993 r., III CZP 27/93).

Cel hipoteki wpisanej w księdze wieczystej gruntowej był ściśle związany z zabezpieczeniem wierzytelności M. i A. W. powstałych w związku z inwestycją S. spółki jawnej z siedzibą w S. tj. zakupem gruntu, wzniesieniem budynku i wyodrębnieniem lokali na rzecz klientów będących stronami umów przedwstępnych. Wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej klientów dewelopera spowodował obciążenie ich ryzykiem rozległej i lekkomyślnie prowadzonej przez S. spółkę jawną z siedzibą w S. działalności gospodarczej, co było postępowaniem nierzetelnym, sprzecznym z zasadami deontologii deweloperów, a przez to niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

Powyższe okoliczności w ocenie Prokuratora Generalnego potwierdzają, że postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19 należy uznać za naruszające zasadę zaufania do państwa i jego organów, pewności i bezpieczeństwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP), a także zasadę ochrony prawa własności i w rezultacie ograniczenie właścicieli w prawie korzystania i rozporządzania nieruchomością w sposób wolny od obciążeń. Ponadto, jest ono sprzeczne z ochroną konsumenta wymaganą przepisami Konstytucji RP oraz rażąco narusza przepisy prawa materialnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna zasługiwała na uwzględnienie, bowiem zaskarżone orzeczenie Sądu Okręgowego w Gdańsku z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19 zmieniające orzeczenie Sądu Rejonowego w Wejherowie, V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. z 1 lutego 2019 r., Dz.KW./[...] poprzez uchylenie orzeczenia referendarza sądowego z 8 listopada 2018 r., Dz.KW./[...] w przedmiocie wykreślenia hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł wpisanej w dziale IV księgi wieczystej o nr [...] na rzecz M. i A. W. i umorzenie postępowania wszczętego z urzędu naruszało zasady i prawa określone w Konstytucji RP oraz w sposób rażąco prawo materialne.

Stan faktyczny sprawy jest niesporny, a przedmiotem kontrowersji tak sądów powszechnych wszystkich instancji, jak i Sądu Najwyższego było w istocie rzeczy dokonanie oceny, czy w obowiązującym systemie istnieje norma prawna stanowiąca podstawę do wykreślenia hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł wpisanej w dziale IV księgi wieczystej o nr [...] na rzecz M. i A. W. na skutek błędu referendarza sądowego. Lektura uzasadnień sądów powszechnych prowadzi do wniosku, że referendarz sądowy 9 listopada 2015 r. niezasadnie uwzględnił wniosek wierzycieli dewelopera o wpis ww. ograniczonego prawa rzeczowego w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr [...] przy ul. [...] w W. (Dz.Kw./[...], wniesiony do sądu wieczystoksięgowego 21 października 2015 r.). Co warte zaznaczenia, referendarz sądowy działając z urzędu 8 listopada 2018 r., Dz.Kw./[...], wykreślił uprzednio wpisaną hipotekę i jako podstawę tego wykreślenia powołał art. 18 u.k.w.h. Wierzyciele hipoteczni A. i X. W. zainicjowali postępowanie odwoławcze wnosząc kolejno: skargę na orzeczenie referendarza sądowego, która nie została uwzględniona oraz apelację, na skutek rozpoznania której, Sąd Okręgowy w Gdańsku zmienił zaskarżone orzeczenie o wykreśleniu hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. i A. W. w księdze wieczystej lokalowej [...] poprzez jego uchylenie. Co warte zaznaczenia, w uzasadnieniu postanowienia z 13 marca 2020 r., XVI Ca 380/19 Sąd Okręgowy w Gdańsku wskazał: „(...) Sam fakt, iż hipoteka wpisana została wadliwie nie pozwala [s]ądowi [w]ieczystoksięgowemu jednak na samodzielne jej wykreślenie. Zauważyć należy, że w myśl przepisu art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie

tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. (..) Dlatego też każdy sąd jest związany dokonaniem wpisu, także w sytuacji gdy wpis taki jest nieprawidłowy.

Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowił uchylić orzeczenie referendarza sądowego w przedmiocie wykreślenia z urzędu ww. hipoteki z księgi wieczystej [...] argumentując, że art. 18 u.k.w.h. nie znajduje zastosowania w realiach rozpoznawanej sprawy, gdyż dotyczy wpisów już dokonanych przed ujawnieniem nowego właściciela. W rozpoznawanej sprawie natomiast wpis w dziale IV księgi wieczystej [...] hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł nastąpił po dokonaniu wpisu prawa własności tego lokalu na rzecz S. K.. Sąd Okręgowy w Gdańsku konkludując wskazał, że organ orzekający nie jest uprawniony do działania z urzędu w każdej sytuacji, ale tylko na podstawie wyraźnie określonej delegacji ustawowej. W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie sąd nie legitymuje się tego rodzaju uprawnieniem. Zatem nawet stwierdzenie wadliwości podstawy wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej uczestnika postępowania, nie uprawnia sądu do zmiany dokonanego wpisu poprzez jego wykreślenie.

Sąd Najwyższy z całą stanowczością zaznacza, że gdyby sądy powszechne dokonały właściwej wykładni przepisu art. 18 u.k.w.h. nie byłoby koniecznym przywracanie sprawiedliwości społecznej właściwej demokratycznemu państwu prawnemu w ramach instytucji skargi nadzwyczajnej. Zaskarżone orzeczenie Sądu Okręgowego w Gdańsku narusza bowiem nie tylko zasady i prawa wskazane wprost w Konstytucji RP, ale przede wszystkim w sposób rażący narusza prawo materialne prowadząc do ukształtowania sytuacji prawnej właściciela nieruchomości lokalowej (konsumenta) nabywającego nieruchomość od dewelopera (przedsiębiorcy) będącego profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego w skrajnie niekorzystny sposób.

Sąd Okręgowy w Gdańsku stwierdził, że w rozpoznawanej sprawie nie zachodziły podstawy do zastosowania art. 18 u.k.w.h., gdyż nie została zachowana sekwencja zdarzeń uprawniająca sąd wieczystoksięgowy do wykreślenia z urzędu błędnie wpisanej hipoteki przymusowej w księdze

wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości lokalowej położonej przy ul. [...] w W.. Przywołany wyżej artykuł stanowi, że: równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Sąd Okręgowy w Gdańsku niezasadnie ograniczył się do przeprowadzenia jedynie wykładni językowej art. 18 u.k.w.h., choć jej rezultat pozostawał w sprzeczności z rezultatami wykładni celowościowej i systemowej, o czym Sąd Najwyższy traktuje w dalszej części rozważań prawnych.

Analiza akt księgi wieczystej [...] oraz elektronicznej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej położonej przy ul. [...] w W. prowadzi do wniosku, że przedmiotowa księga została założona 6 października 2015 r. (Dz.Kw./[...]) na skutek wyodrębnienia z księgi wieczystej gruntowej [...], w której ujawnione było prawo własności na rzecz dewelopera S. spółki jawnej z siedzibą w S.. Po założeniu księgi wieczystej dla lokalu [...] w dziale II księgi wieczystej [...] ujawnione zostało prawo własności na rzecz dewelopera. Natomiast w dziale III tej księgi wieczystej tego samego dnia wpisano na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali – objętego aktem notarialnym rep. A [...] sporządzonego przez zastępcę notarialnego M. S. –roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] oraz przeniesienie jego własności na rzecz S. K. (wniosek wieczystoksięgowy Dz.Kw./[...], wniesiony 15 września 2015 r.). Następnie na podstawie umowy przeniesienia własności i sprzedaży– objętej aktem notarialnym rep. A [...] sporządzonym przez notariusza J. S.– w dziale II księgi wieczystej [...] w dniu 22 października 2015 r. ujawniono prawo własności na rzecz S. K. (Dz.Kw./[...]), przy czym wpis ten wywierał skutek od dnia złożenia wniosku, tj. od 12 października 2015 r. Natomiast wierzyciele dewelopera: M. i A. W. wnioskiem złożonym 21 października 2015 r. (Dz.Kw./[...]) zawnioskowali o wpisanie na ich rzecz hipoteki przymusowej do kwoty 5 320 657,80 zł, w rezultacie jego uwzględnienia przedmiotowe ograniczone prawo rzeczowe zostało ujawnione 9 listopada 2015 r. W ocenie Sądu Najwyższego opisana sekwencja wpisów w księdze wieczystej lokalowej [...] odpowiada dyspozycji art. 18 u.k.w.h.

Wbrew zapatrywaniu Sądu Okręgowego w Gdańsku nie można poprzestać jedynie na językowej wykładni art.18 u.k.w.h. w myśl zasady *interpretatio cessat in claris*. Zgodnie z wykładnią zaproponowaną przez Sąd Okręgowy spory przepis może być stosowany jedynie w sytuacji, gdy prawo ujawnione w księdze wieczystej pozostaje w sprzeczności w wpisywanym dopiero co prawem, do którego odnosiło się roszczenie ujawnione jeszcze przed wpisaniem do księgi wieczystej prawa kolidującego. W ocenie Sądu Okręgowego w Gdańsku art. 18 u.k.w.h. uprawniałby organ orzekający do wykreślenia z urzędu hipoteki przymusowej do kwoty 5 320 657,80 zł z księgi wieczystej lokalowej [...] tylko w sytuacji, gdyby przed jej wpisaniem w tej księdze było ujawnione roszczenie o przeniesienie prawa własności do tego lokalu na rzecz S. K., a nie prawo własności. Tymczasem zgodnie z wnioskowaniem logicznym w myśl dyrektywy *a minori ad maius*, skoro ustawodawca nakazuje ochronę roszczenia, to tym bardziej chroni prawo, którego roszczenie dotyczyło.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 20 października 2022 r. wydanego w sprawie I NSNc 171/22: „[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 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 oraz 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, 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.).

Na uwzględnienie zasługiwały także zarzuty rażącego naruszenia prawa materialnego, tj. art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c.

Należy mieć bowiem na względzie, że S. K. uiszczając cenę kupna za lokal mieszkalny partycypował w kosztach inwestycji dewelopera. Zatem ograniczenie przysługującego mu prawa własności do wyodrębnionego lokalu poprzez obciążenie go hipoteką przymusową na rzecz wierzycieli dewelopera, ujawnioną po wpisie roszczenia dotyczącego prawa własności tego lokalu, prowadziłoby do jego rażącego pokrzywdzenia i oczywistej niesprawiedliwości. Utrzymanie w mocy zaskarżonego skargą nadzwyczajną orzeczenia prowadziłoby do pozostawienia w obrocie prawnym czynności sprzecznej 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: 30 stycznia 2018 r., III CSK 379/16; 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 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 Trybunału Konstytucyjnego 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 Trybunału Konstytucyjnego 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 RP organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wydając zaskarżone postanowienie naruszył w stopniu rażącym prawo własności S. K. chronione art. 64 Konstytucji RP poprzez nieprawidłowe zastosowanie art. 18 u.k.w.h. Z tych przyczyn uchylenie orzeczenia w zaskarżonym zakresie było 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 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 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

Mając powyższe argumenty na względzie, Sąd Najwyższy na podstawie art. 91 § 1 u.SN w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN w zw. z 398¹⁶ k.p.c. uchylił pkt 1 zaskarżonego postanowienia i orzekł merytorycznie, co do istoty sprawy.

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.

