

POSTANOWIENIE

Dnia 26 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Żmij (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Tomasz Demendecki

Michał Górski (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku M. G. i C. G.

z udziałem M. C., A. W., M. W., M. F., K. F., P. C. i I. C.

o wpis

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 26 października 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 12 maja 2017 r., sygn. III Ca 268/17:

- 1. oddala skargę;**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym wywołane wniesioną skargą nadzwyczajną.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 12 maja 2017 r. w sprawie III Ca 268/17 Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie z wniosku C. G. i M. G. z udziałem M. C., A. W., M. W., M. F., K. F., P. C. i I. C. o wpis na skutek apelacji wnioskodawców od wpisu Sądu Rejonowego w Wejherowie z 9 grudnia 2016 r. w sprawie Dz. Kw. 12646/16, KW nr [...] (I) oddalił apelację oraz (II) wnioski uczestników postępowania A. W., M. W., M. F., K. F. o zasądzenie kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazano, że na podstawie wniosku zawartego w akcie notarialnym z 20 lutego 2016 r. referendarz sądowy w

dniu 16 marca 2016 r. wykreślił z działu III księgi wieczystej [...] ostrzeżenia o egzekucji z nieruchomości w stosunku do dłużnika S. spółka jawna prowadzonych w sprawach Km 1741/15, Km 1937/15, Km 2291 oraz Km 955/15. Referendarz sądowy dokonał także wykreślenia przyłączenia się do egzekucji M. W. i A. W. (Km 955/15), M. F. oraz K. F. (Km 1937/15) oraz I. C. i P. C. (Km 2291/15). W wyniku rozpoznania skarg uczestników postępowania M. F., K. F., A. W. i M. W. na powyższe orzeczenie referendarza sądowego Sąd Rejonowy zmienił zaskarżony wpis w dziale III księgi wieczystej [...] poprzez wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na udziale 2-S. spółka jawna z siedzibą w S. w sprawie Km 1741/15 na wniosek wierzyciela M. C. oraz ujawnił przyłączenie się kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W., M. F. i K. F. oraz I. C. i P. C.. Apelację od powyższego wpisu wnieśli wnioskodawcy, zaskarżając powyższe postanowienie w części dotyczącej wpisu w dziale III nieruchomości ostrzeżenia o toczącej się egzekucji oraz wpisów o ujawnieniu się kolejnych wierzycieli.

W ocenie sądu II instancji apelacja wnioskodawców była niezasadna i jako taka podlega oddaleniu. Wskazał, iż sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym jest związany wnioskiem komornika sądowego i bada jedynie okoliczności przytoczone we wniosku, legitymację wnioskodawcy, wymogi formalne wniosku oraz dokumentów stanowiących załączniki do wniosku i treść księgi wieczystej. Komornik we wniosku o wpis powinien dokładnie określić wierzyciela, dłużnika, położenie nieruchomości oraz opisać tytuł wykonawczy. Z wniosku komornika lub wezwania do zapłaty, dołączonego do wniosku, powinno wynikać, przeciwko komu jest wystawiony tytuł wykonawczy i przeciwko komu prowadzona jest egzekucja. Wszczynając egzekucję wierzyciel składa do komornika wniosek o wszczęcie egzekucji, a komornik dokonuje zajęcia nieruchomości przez wezwanie dłużnika do zapłaty oraz jednocześnie przesyła do sądu wieczystoksięgowego wniosek o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji, który to sąd dokonuje wpisu ostrzeżenia, ponieważ nie ma uprawnień do badania zasadności tytułu wykonawczego. Postępowanie wieczystoksięgowe prowadzące do odnotowania ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego nie może wykraczać poza zakres badania czy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest ujawniona w księdze wieczystej jako uprawniona. Sąd wieczystoksięgowy nie może badać tytułów

wykonawczych zarówno pod względem formalnym, jak i merytorycznym. Jak dalek wskazał Sąd Okręgowy nie było podstaw do wykreślenia wzmianki o wszczęciu egzekucji, gdyż w powyższej sprawie nie miał zastosowania art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W ocenie sądu w trybie tegoż przepisu nie można wykreślić wpisu, który nie dotyczy prawa podmiotowego. Dokonanie wpisu o toczącej się egzekucji na wniosek komornika sądowego nie kreuje po stronie wierzyciela prawa podmiotowego. Zgodnie bowiem z treścią art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. W § 1 tego artykułu przewidziana została zatem sankcja naruszenia zawartego w nim zakazu rozporządzania nieruchomością, polegająca na bezskuteczności względnej czynności prawnej, która jest z nim sprzeczna i to bezskuteczności następującej *ex lege*, bez konieczności wydawania odrębnego orzeczenia. Jest ona uwzględniana z urzędu jako przesłanka innych rozstrzygnięć. Sąd Okręgowy wskazał, iż dyspozycja art. 930 k.p.c. nie kreuje po stronie wierzyciela prawa podmiotowego. Wobec powyższego należało zważyć, iż nie miał zastosowania art. 18 u.k.w.h. W takiej sytuacji wszelkie rozważania w zakresie wykładni tegoż przepisu pozostają bez znaczenia dla przyjęcia prawidłowości zaskarżonego postanowienia. W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwały na uwzględnienie także zarzuty naruszenia art. 65 k.c., w których to skarżący podnosili, iż sąd nie dokonał wykładni oświadczeń i celu umowy deweloperskiej z 26 października 2013 r. Stosownie bowiem do art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicja sądu wieczystoksięgowego odnośnie wniosku o wpis ogranicza się do okoliczności przytoczonych we wniosku oraz legitymacji wnioskodawcy, a także wymogów formalnych wniosku, oraz dokumentów stanowiących załączniki do wniosku i treści księgi wieczystej. Przepis ten określa granice kognicji sądu obu instancji – Sądu Rejonowego przy dokonywaniu wpisu i sądu odwoławczego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie mamy prawomocny wpis wzmianek o wszczęciu egzekucji, zaś skoro wnioskodawcy poza powołaniem się na przepis art. 18 u.k.h.w. do wniosku nie dołączyli żadnego innego dokumentu (np. zaświadczenia komornika o ukończeniu postępowania egzekucyjnego, wyroku sądu uzgadniającego treść księgi wieczystej), to ich wniosek o wykreślenie zaskarżonych wzmianek został złożony bez podstaw prawnych, a tym samym

apelacja wnioskodawców nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Okręgowy skonstatował, że sąd I instancji w sposób prawidłowy dokonał wpisu do księgi wieczystej, stąd należało oddalić apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Skargą nadzwyczajną z 19 lutego 2021 r. Prokurator Generalny zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z 12 maja 2017 r., sygn. akt III Ca 268/17, w części dotyczącej pkt I w zakresie odnoszącym się do ujawnienia przyłączenia kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W. (w sprawie Km 955/15), M. F. i K. F. (w sprawie Km 1937/15), I. C. i P. C. (w sprawie Km 2291/15). Zaskarżonemu „wyrokowi” (cyt.) Prokurator Generalny zarzucił:

1. naruszenie zasady zaufania obywateli do państwa i jego organów, a w szczególności bezpieczeństwa prawnego i pewności prawa przez to, że sytuacja stworzona orzeczeniem Sądu Okręgowego w Gdańsku stała się pułapką dla wnioskodawców, którzy działali 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. naruszenie gwarancji ochrony prawa własności, o którym mowa w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP poprzez brak właściwej ochrony i w konsekwencji pozbawienie M. G. i C. G. prawa własności nieruchomości położonej we W. przy ul. [...] - lokalu mieszkalnego: oznaczonego numerem [...], dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie V Wydział Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą nr KW [...], bez obciążeń, mimo że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie własności nieruchomości na M. G. i C. G. 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 wykonały 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.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 12 maja 2017 r., sygn. akt III Ca 268/17, w części dotyczącej pkt I odnoszącej się do ujawnienia się przyłączenia kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W. (w sprawie Km 955/15), M. F. i K. F. (w sprawie Km 1937/15), I. C. i P. C. (w sprawie Km 2291/15) 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.

Wnioskodawcy M. G. i C. G., zastępowani przez profesjonalnego pełnomocnika, w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną z 14 maja 2021 r. poparli skargę w całości oraz wnieśli o zasądzenie od uczestników na rzecz każdego z wnioskodawców zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu „kasacyjnym” (cyt.) według norm przepisanych.

Uczestnicy postępowania A. W., M. W., K. F., M. F., P. C. i I. C., zastępowani przez profesjonalnego pełnomocnika, w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną z 17 maja 2021 r. wnieśli o oddalenie skargi nadzwyczajnej oraz o zasądzenie na rzecz uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej wg norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustawa z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1904 ze zm., dalej: „u.s.n.”) w art. 89 i następnych, wprowadziła oraz uregulowała nowy, nadzwyczajny środek zaskarżenia, mający zapewnić zgodność z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Skarga nadzwyczajna jest szczególnym środkiem zaskarżenia, którego funkcją jest korygowanie prawomocnych orzeczeń sądowych dotkniętych istotnymi

wadami prawnymi. Celem skargi nadzwyczajnej jest zapewnienie możliwości wyeliminowania z obrotu prawnego orzeczeń w sposób oczywisty wadliwych, które nie powinny zapaść w demokratycznym państwie prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej: naruszających prawa i wolności człowieka i obywatela określone w konstytucji RP, rażąco naruszających inne niż Konstytucja RP przepisy prawa lub opierających się na istotnych ustaleniach faktycznych oczywiście sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Skarga nadzwyczajna realizuje tym sposobem konstytucyjną zasadę rzetelności działania instytucji publicznych (wyrażoną w preambule do Konstytucji RP), zasadę państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP) oraz zasadę legalizmu (art. 7 Konstytucji RP).

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej w art. 2 statuuje zasadę demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Na treść wspomnianej zasady składa się szereg wartości, wywodzonych wprost z art. 2 lub też takich, które nie zostały ujęte *expressis verbis* w Konstytucji, ale które wynikają z istoty i aksjologii demokratycznego państwa prawnego. Wartości te tworzą pewien kanon, który nie ma charakteru katalogu zamkniętego (por. P. Tuleja [w:] M. Safjan, L. Bosek (red.), *Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1-86*, Warszawa 2016, s. 222, nb. 19).

Zasada demokratycznego państwa prawnego wyraża między innymi konieczność zapewnienia pewności co do prawa. Postępowania nadzwyczajne, mające służyć wzruszeniu prawomocnych orzeczeń sądowych, dotyczyć powinny tylko najistotniejszych i najbardziej rażących wad wyroków bądź postanowień, a także takich wad postępowania. Nie mogą one bowiem zastępować kontroli instancyjnej i prowadzić do ponownego rozpoznania sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 września 2021 r., I NSNc 9/21; wyrok NSA z 5 października 2017 r., II FSK 1286/17), co odpowiadać powinno konstytucyjnej zasadzie proporcjonalności.

Realizacja zasady proporcjonalności w kontekście art. 89 § 1 u.s.n. winna z jednej strony uwzględniać dążenie do zapewnienia prawidłowości działania organów władzy publicznej (art. 7 w zw. z art. 2 Konstytucji RP), nakazujące eliminować istotne wady prawomocnych orzeczeń sądu powszechnego lub wojskowego stypizowane w punktach 1-3 tego przepisu, z drugiej zaś strony musi

uwzględniać istotną, konstytucyjną wartość pewności prawa, której immanentnym elementem jest ochrona powagi rzeczy osądzonej (*res iudicata*) służąca ochronie stabilności i prawomocności orzeczeń sądowych oraz kształtowanych przez nie stosunków prawnych (art. 45 w zw. z art. 2 Konstytucji RP). Rozpatrując zatem konieczność zmiany lub uchylenia prawomocnego wyroku jako wymogu płynącego z obowiązywania zasady państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, zauważyć należy konflikt wartości, który musi zostać rozstrzygnięty poprzez odwołanie się do zasady proporcjonalności, przy czym kluczowe znaczenie będzie miała proporcjonalność *sensu stricto* wyrażająca się w wyważaniu między koniecznością ochrony powagi rzeczy osądzonej, a koniecznością ochrony integralnie rozumianej zasady demokratycznego państwa prawnego jako przestrzeni urzeczywistniania sprawiedliwości społecznej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20). O ile więc ocena spełnienia przesłanek szczegółowych sprowadza się, w dużym uproszczeniu, do dokonania subsumpcji, o tyle dokonując oceny ziszczenia się przesłanki funkcjonalnej, czyli oceniając konieczność zapewnienia zgodności prawomocnych orzeczeń z art. 2 Konstytucji RP, kluczowe staje się ważenie konstytucyjnych wartości (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20; 15 września 2021 r., I NSNc 9/21).

Skarga nadzwyczajna nie stanowi instrumentu ponownej kontroli instancyjnej, a jej przesłanka funkcjonalna, nakazująca ocenę dopuszczalności ingerencji jurysdykcyjnej w prawomocne orzeczenie sądów powszechnych lub wojskowych poprzez ustalenie, czy jest to konieczne w świetle zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasadę sprawiedliwości społecznej, czyni z niej środek służący skonkretyzowanej kontroli konstytucyjności aktów jurysdykcyjnych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20).

Rolą Sądu Najwyższego w przeprowadzanej konkretnej kontroli konstytucyjnej nie jest eliminowanie z obrotu wszelkich wadliwych orzeczeń, a jedynie tych, które godzą w podstawy umowy społecznej będącej fundamentem demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości

społecznej, a zatem dotyczą określonego kształtu relacji pomiędzy jednostką, a władzą publiczną (przedmiotowa strona zasady demokratycznego państwa prawnego) (por. postanowienia Sądu Najwyższego z: 12 maja 2021 r., I NSNk 4/20; 15 września 2021 r., I NSNc 9/21).

Stosownie do art. 89 § 2 u.s.n. skargę nadzwyczajną może wnieść Prokurator Generalny, Rzecznik Praw Obywatelskich oraz w zakresie swojej właściwości, Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Rzecznik Praw Dziecka, Rzecznik Praw Pacjenta, Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego, Rzecznik Finansowy, Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców i Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Artykuł 89 § 3 u.s.n. przewiduje, że skargę nadzwyczajną 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 ich rozpoznania. Niedopuszczalne jest uwzględnienie skargi nadzwyczajnej na niekorzyść oskarżonego wniesionej po upływie roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna – po upływie 6 miesięcy od dnia jej rozpoznania.

Nie ulega wątpliwości, że skarżący – Prokurator Generalny – jest legitymowany do wniesienia skargi nadzwyczajnej w przedmiotowej sprawie zgodnie z art. 89 § 2 u.s.n. Podobnie, brak jest wątpliwości co do tego, że zaskarżone postanowienie wydane jest prawomocne, jak również kończy postępowanie w sprawie. Orzeczenie sądu II instancji jest prawomocne z chwilą jego ogłoszenia, albowiem nie przysługuje od niego żaden zwyczajny środek odwoławczy lub inny środek zaskarżenia (art. 365 § 1 k.p.c.). Zaskarżone postanowienie nie może również zostać wzruszone w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Zachowany został termin do wniesienia skargi nadzwyczajnej. Skarga nadzwyczajna w przedmiotowej sprawie wniesiona została w dniu 19 lutego 2021 r., a zatem przed upływem terminu, o którym mowa w art. 89 § 3 u.s.n.

Jak wynika z treści art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod rozwagę nieważność postępowania.

Przepis ten, z mocy art. 95 pkt 1 u.s.n. stosuje się w postępowaniu w sprawie skargi nadzwyczajnej.

Jednocześnie, w przedmiotowej sprawie nie zachodzą ograniczenia, o których mowa w art. 90 u.s.n.

Przechodząc do oceny podniesionych w skardze nadzwyczajnej zarzutów niewątpliwie należało uznać je za bezzasadne, w szczególności, że skarżący ani wnioskodawcy nie wykazali treści umowy deweloperskiej i wynikającego z niej obowiązku dewelopera do przeniesienia własności nieruchomości wolnej od obciążeń. Ponadto podkreślić należy, iż sam pełnomocnik wnioskodawców w uzasadnieniu odpowiedzi na skargę nadzwyczajną wskazuje, że zaskarżone przez Prokuratora Generalnego orzeczenie odpowiada prawu. Nie sposób jest również nie odnieść wrażenia, analizując zarówno skargę nadzwyczajną jak i odpowiedź na nią wnioskodawców, że wniesiona została nie ze względu na konieczność zapewnienia zgodności zaskarżonego orzeczenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, lecz uchronienia wnioskodawców przed negatywnymi skutkami świadomie podjętej decyzji o zakupie nieruchomości, w stosunku do której toczyła się egzekucja.

W realiach przedmiotowej sprawy, wierzycielem, który pierwszy wszczął egzekucję z nieruchomości o nr KW [...] (księgi wieczystej, z której została wydzielona KW nr [...]) był M. C.. W dniu 7 października 2015 r. utworzono księgę wieczystą dla lokalu [...] o numerze [...]. W księdze tej w dziale III ujawniono na pierwszym miejscu ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na udziale 2-S. spółka jawna z siedzibą w S. w sprawie Km 1741/15 na wniosek wierzyciela M. C. prowadzonej przez komornika sądowego J. Ś. przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie, zaś na drugim miejscu roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] o pow. 32,98 m² oraz przeniesienie jego własności na rzecz M. i C. małżonków G. zgodnie z umową deweloperską z dnia 26 października 2013 r. Następnie w księdze wieczystej [...] w dniu 9 października 2015 r. ujawniono wpis o przyłączeniu kolejnego wierzyciela M. W. i A. W. (Km 955/15), w dniu 6 listopada 2015 r. ujawniono wpis o przyłączeniu kolejnego wierzyciela M. F. i K. F. (Km 1937/15), w dniu 4 stycznia 2016 r. ujawniono wpis o przyłączeniu kolejnego wierzyciela I. C. i P. C. (Km 2291/15). Na podstawie aktu notarialnego z

20 lutego 2016 r., rep. A nr [...], sporządzonego przez notariusza R. K., deweloper przeniósł własność lokalu [...] na wnioskodawców. W akcie tym ujawniono wszystkie ww. wpisy z działu III i IV księgi wieczystej. Co więcej, w akcie notarialnym deweloper zobowiązał się do usunięcia wad prawnych nieruchomości, tj. praw osób trzecich, które są lub do dnia ujawnienia nabywców jako właścicieli zostaną ujawnione w dziale III lub w dziale IV w terminie dwunastu miesięcy od dnia zawarcia umowy. Ponadto S. s.j., zobowiązało się wobec wnioskodawców, że wierzyciele spółki ani jego wierzyciele osobiści nie będą żądali od nich spełnienia jakiegokolwiek świadczenia, a gdyby takie świadczenia uzyskali lub wyegzekwowali, wówczas zobowiązało się zwrócić wnioskodawcom całość tej należności wraz z wszystkimi kosztami w terminie 14 dni od dnia przedstawienia żądania poddając się w tym zakresie wraz z M.G. egzekucji wprost z aktu notarialnego. Na podstawie wniosków zawartych w akcie notarialnym referendarz sądowy w dniu 16 marca 2016 r. wykreślił z działu III księgi wieczystej [...] ostrzeżenia o egzekucji z nieruchomości w stosunku do dłużnika S., a także przyłączenia się do egzekucji M. W. i A. W., M. F. i K. F. oraz I. C. i P. C.. W wyniku rozpoznania skarg uczestników postępowania na powyższe orzeczenie referendarza sądowego Sąd Rejonowy zmienił zaskarżony wpis w dziale III księgi wieczystej [...] poprzez wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na udziale 2-S. spółka jawna z siedzibą w S. w sprawie Km 1741/15 na wniosek wierzyciela M. C. oraz ujawnił przyłączenie się kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W., M. F. oraz K. F. oraz I. C. i P. C..

W takim stanie faktycznym sprawy żaden z zarzutów Prokuratora Generalnego nie był trafny. W ocenie Sądu Najwyższego skarżący pod pozorem zarzutów naruszenia zasady zaufania obywateli do państwa i jego organów, gwarancji ochrony prawa własności oraz naruszenia konstytucyjnej zasady ochrony konsumentów tak naprawdę starał się uchronić wnioskodawców przed skutkami świadomie podjętej, jak się później okazało niekorzystnej, decyzji o zakupie nieruchomości, w stosunku do której toczyła się egzekucja. Zarzuty skarżącego skupiają się w zasadzie na wykazaniu nie wadliwości zaskarżonego orzeczenia, lecz nienależytego wywiązania się dewelopera z zawartej z wnioskodawcami umowy.

To nie Sąd Okręgowy w Gdańsku stworzył sytuację – w ocenie skarżącego pułapkę, w której wnioskodawcy działali w dobrej wierze i w przekonaniu, że zasada *pacta sunt servanda* zostanie zastosowana, a księgi wieczyste będą odzwierciedlać treści wynikające z zawartej umowy deweloperskiej.

Wpisów ostrzeżenia o egzekucji i przyłączeniu kolejnych wierzycieli dokonano w oparciu o art. 924 § 1 k.p.c. zgodnie, z którym jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o wpis o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów, wraz z odpisem wezwania do zapłaty. Z powyższego wynika, iż dla dokonania wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji konieczne jest złożenie wniosku i dołączenie do niego odpisu wezwania do zapłaty. Są to jedyne dokumenty jakie w tej sprawie podlegają badaniu. Postępowanie wieczystoksięgowe w omawianym przypadku miało na celu wyłącznie poczynienie wzmianki o fakcie toczenia się egzekucji i przyłączenia się kolejnych wierzycieli, a w jego toku nie można było badać zarówno prawidłowości tytułu wykonawczego, jak również umowy łączącej dewelopera z wnioskodawcami, bowiem tym celom służą inne instrumenty prawne. Postępowanie sądów w przedmiotowej sprawie należało uznać za prawidłowe.

Wnioskodawcom wiadomym były wady prawne zakupywanej nieruchomości, ujawnione w dziale III i w dziale IV, a mimo to z pełną świadomością zdecydowali się na zakup tak „wadliwej” nieruchomości, czyniąc stosowne zabezpieczenia, które okazały się jednak niestarczające. Zatem to nie sąd ani ustawodawca zastawił na wnioskodawców pułapkę, lecz nierzetelny kontrahent, z kolei wnioskodawcy ponoszą konsekwencje przyjętego na siebie ryzyka zakupu „wadliwej” nieruchomości i kontraktowania z niepewnym podmiotem. W powyższych okolicznościach za niezasadny należało uznać pierwszy z podniesionych zarzutów. Podkreślić przy tym należy, że skarga nadzwyczajna nie stanowi i nie może stanowić środka dla naprawy niekorzystnych decyzji ekonomicznych podejmowanych przez obywateli i w ten sposób chronić ich przed skutkami tych decyzji.

Nie ma racji skarżący wskazując, że orzeczenie narusza gwarancje ochrony prawa własności, o którym mowa w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP poprzez brak

właściwej ochrony i w konsekwencji pozbawienie wnioskodawców praw własności nieruchomości bez obciążeń, mimo że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie własności nieruchomości na wnioskodawców bez obciążeń. Po pierwsze nikt w przedmiotowej sprawie nie kwestionuje zasadności i podstaw prawnych wydania zaskarżonego orzeczenia, które – co zauważają pełnomocnicy obu stron – odpowiada ówczesnie obowiązującym przepisom, zaś skarżący w przedmiotowej sprawie nie formułuje zarzutów naruszenia prawa materialnego czy procesowego. Po drugie skarżący nie wskazuje jakiej ochrony w postępowaniu przed Sądem Okręgowym zabrakło, a na skutek której doszło do wydania zaskarżonego orzeczenia, które ma naruszać prawo własności wnioskodawców. Po trzecie, skarżący nie dostrzega, a na co sam się powołuje, że to nie na skutek uchybienia sądu i wydanego przez nie orzeczenia wnioskodawcy, lecz działania dewelopera nie nabyli nieruchomości, która w dziale III i IV księgi wieczystej nie zawierałby wpisów. Po czwarte myli się skarżący, że na skutek wpisów ostrzeżeń w księdze wieczystej i przyłączenia kolejnych wierzycieli, wnioskodawcy zostali pozbawieni możliwości wyłącznego dysponowania prawem własności. Po piąte treść umowy deweloperskiej nie została w jakikolwiek sposób uprawdopodobniona i nie wiadomo, czy faktycznie przewidywała przeniesienie własności nieruchomości na wnioskodawców bez obciążeń. Obowiązująca w dacie zawarcia umowy deweloperskiej ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377) zobowiązywała co prawda dewelopera do zawarcia w umowie informacji o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach, nie stwarzała przy tym obowiązku po stronie dewelopera do przeniesienia własności nieruchomości na wnioskodawców bez obciążeń.

Za bezzasadny należało również uznać ostatni z podniesionych zarzutów naruszenia art. 76 Konstytucji RP. Jak już wyżej wskazano, postępowanie wieczystoksięgowe w przedmiotowej sprawie miało na celu poczynienie wzmianki o fakcie toczenia się egzekucji i przyłączenia się kolejnych wierzycieli, a w jego toku

nie można było badać umowy łączącej dewelopera z wnioskodawcami. Ponadto Prokurator Generalny formułując i uzasadniając zarzut naruszenia art. 76 Konstytucji RP nie wskazał przy tym, w jaki sposób sąd nie wywiązał się z obowiązku ochrony konsumenta lub też co stanowiło nieuczciwą praktykę rynkową stosowaną przez dewelopera. Nie sformułował również żadnych zarzutów naruszenia przepisów ustaw określających zakres ochrony, o której mowa w art. 76 Konstytucji RP. Zauważyć też należy, że wierzycielami, na rzecz których uczyniono wpisy o egzekucji i przyłączeniu kolejnych wierzycieli również byli konsumenci pokrzywdzeni przez dewelopera, który starając się zadbać o własne interesy, działając niejako z pokrzywdzeniem wierzycieli-konsumentów, postępował nieuczciwie w stosunku do wnioskodawców. Wierzycielom – konsumentom, także przysługuje ochrona, z której ci skorzystali dokonując wpisu ostrzeżenia o egzekucji i przyłączeniu do egzekucji pozostałych wierzycieli.

Stwierdzenie bezzasadności podniesionych przez Prokuratora Generalnego w skardze nadzwyczajnej zarzutów, zwalnia Sąd Najwyższy od obowiązku badania ziszczenia się w niniejszej sprawie przesłanki ogólnej skargi nadzwyczajnej, o której mowa w art. 89 § 1 *in principio* u.s.n., tj. konieczności wzruszenia zaskarżonego nią prawomocnego orzeczenia w celu zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 91 § 1 *in fine* u.s.n., wobec stwierdzenia bezzasadności skargi, oddalił ją (pkt 1 postanowienia).

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł w punkcie 2 postanowienia na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c., zgodnie z którym w razie wniesienia skargi kasacyjnej przez Prokuratora Generalnego, Rzecznika Praw Obywatelskich lub Rzecznika Praw Dziecka koszty procesu w postępowaniu kasacyjnym podlegają wzajemnemu zniesieniu. Powołany przepis z mocy art. 95 pkt 1 u.s.n. stosuje się również do postępowania w sprawie skargi nadzwyczajnej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy postanowił jak w sentencji.

