

POSTANOWIENIE

Dnia 23 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Sadowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

Marek Sławomir Molczyk (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku K. N.

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

o wpis,

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

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 16 maja 2017 r., sygn. III Ca 810/16

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 16 maja 2017 r., III Ca 810/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym apelacji A. W., M. W., M. F. i K. F. od postanowienia Sądu Rejonowego w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Wieczystych w Pucku z 4 marca 2016 r., Dz. Kw. 105/16, Kw. nr [...] postanowił: zmienić zaskarżony wpis w ten sposób, że w dziale IV Kw. [...] uchylił wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i

A.W. (pkt 1), uchylił zaskarżony wpis w dziele III Kw. nr [...] dotyczący wykreślenia wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączenia do egzekucji i w tym zakresie postępowanie umorzył (pkt 2), oddalił wnioski o zasądzenie kosztów postępowania za instancję odwoławczą (pkt 3).

Księga wieczysta Kw nr [...] dla nieruchomości została założona 7 października 2015 r. w oparciu o umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu sporządzoną przed notariuszem J. S. w G. Rep A nr [...]. Wpisano m.in. wzmiankę w dziale III tej księgi o roszczeniu K. N. o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr [...] oraz przeniesienia jego własności na jej rzecz – przeniesiono z księgi wieczystej [...]1.

Na skutek wniosku z 24 września 2015 r. w księdze wieczystej [...] wpisano w dziale trzecim wzmiankę o toczącej się egzekucji w sprawie Km [...] z wniosku wierzycieli M. W. i A. W. (wpis z 19 października 2015 r.).

Na skutek wniosku z 21 października 2015 r. w księdze wieczystej [...] w dziale IV wpisano hipotekę przymusową w kwocie 5 320 657,80 zł na rzecz wierzycieli M. W. i A. W. (wpis z dnia 5 listopada 2015 r.).

Na skutek wniosku z dnia 28 października 2015 r. w księdze wieczystej [...] wpisano w dziale III wzmiankę o toczącej się egzekucji w sprawie Km [...]1 z wniosku wierzycieli M. F. i K. F. (wpis z dnia 6 listopada 2015 r.).

Wnioskiem z dnia 10 listopada 2015 r. K. N. w oparciu o umowę rep A nr [...]1 sporządzoną przed notariuszem M. B. w W. dnia 6 listopada 2015 r. wniosła o wpisanie jej jako właściciela nieruchomości opisanej w Kw. nr [...].

Wobec niewykreślenia z urzędu przez Sąd Wieczystoksięgowy wpisów w dziale III i IV dokonanych po dacie 6 marca 2014 r. K. N. wniosła skargę. W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że S. sp. j. w S. zobowiązał się w umowie deweloperskiej z 6 marca 2014 r. do przeniesienia prawa własności lokalu wolnego od obciążeń. Tym samym dokonanie zaskarżonych wpisów naruszało przepis art. 18 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. 2013, poz. 707 ze zm.).

Wobec uznania przez Sąd Rejonowy w Wejherowie zasadności wniesionej skargi wykreślono z działu III przedmiotowej księgi wieczystej ostrzeżenia: o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz ujawnienia przyłączy kolejnych

wierzycieli, a także z działu IV tej księgi – hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł na rzecz wierzycieli M. W. i A. W. (wpis z 4 marca 2016 r.).

Apelację od wpisu polegającego na wykreśleniu z działu IV tej księgi – hipoteki przymusowej w kwocie 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz wierzycieli M. W. i A. W. – wnieśli uczestnicy postępowania M. W. i A. W., domagając się jego zmiany poprzez utrzymanie w mocy zaskarżonego wpisu i zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu wskazali, że wykreślenie wzmianki o wszczęciu egzekucji w stanie faktycznym jak przedmiotowy nastąpić nie powinno, gdyż informacja ta nie jest prawem w rozumieniu przepisu art. 18 u.k.w.h. Wywodzi się, iż owa wzmianka pełni funkcję informacyjną, dzięki której każda osoba przeglądając księgę wieczystą poinformowana zostaje, iż w stosunku do przedmiotowej nieruchomości toczy się postępowanie egzekucyjne. Ponadto stwierdzili, że Sąd nie uwzględnił w swoich rozważaniach dyspozycji art. 930 § 1 k.p.c. Przytoczony przepis w sposób jednoznaczny wskazuje, iż rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Apelujący podnieśli, że roszczenie o przeniesienie prawa własności zostało wpisane do księgi wieczystej 15 września 2015 r. Natomiast wpis pierwszej hipoteki nastąpił 17 września 2015 r., a wcześniej został złożony wniosek komornika sądowego z 14 września 2015 r. o wpisanie w dziale III księgi wieczystej [...]1 wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na udziale S. sp. j. Wniosek o wyodrębnienie księgi wieczystej został złożony przez wnioskodawcę 6 listopada 2015 r., tj. w czasie kiedy hipoteka i ostrzeżenie o zajęciu komorniczym zostały już ujawnione w księdze wieczystej. Apelujący podkreślili, że prawa związane z zajęcią nieruchomości, niezależnie od woli i podjętych czynności dłużnika, powinny być realizowane w taki sposób, aby nie wpłynęło to na przebieg postępowania egzekucyjnego, a wręcz sprzyjało zaspokojeniu w maksymalnym stopniu roszczeń wierzycieli.

Apelację od wpisu z 4 marca 2016 r. w zakresie wykreślenia z działu III przedmiotowej księgi wieczystej ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz ujawnienia przyłączeń kolejnych wierzycieli wnieśli również uczestnicy postępowania M. F. i K. F., domagając się jego zmiany poprzez utrzymanie w mocy zaskarżonego wpisu i zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podnieśli, że art. 930 k.p.c. nie kreuje po stronie wierzyciela prawa podmiotowego, wprowadza natomiast sankcję bezskuteczności wobec wierzycieli egzekwujących rozporządzenia nieruchomością po jej zajęciu. Owa sankcja bezskuteczności względnej nie jest również obciążeniem nieruchomości, zatem ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji nie może zostać wykreślone na zasadzie art. 18 u.k.w.h.

Sąd Okręgowy stwierdził, że apelacja M. W. i A. W. zasługiwała w części na uwzględnienie.

Skarżący nieprawidłowości powyższego rozstrzygnięcia upatrywali w naruszeniu m.in. art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2017, poz. 1007), a w ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że wpis prawa własności na rzecz K. N. został poprzedzony wpisem roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu wynikającej z umowy deweloperskiej, a także wpisem hipoteki przymusowej na rzecz uczestników postępowania i wpisem ostrzeżeń o toczącej się z nieruchomości egzekucji (akt notarialny Rep. A nr [...]1 i treść księgi wieczystej [...]). Zgodnie z dyspozycją 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, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Abstrahując od kwestii kolejności wpisów w niniejszej sprawie, Sąd Okręgowy podkreślił, że norma art. 18 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 Okręgowy stwierdził, że zarówno w przypadku wpisu ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości, jak i w przypadku wpisu hipoteki przymusowej 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 w tym zakresie. Na potwierdzenie prawidłowości powyższego stanowiska Sąd Okręgowy

przywołał stanowisko doktryny, tj. Komentarz T. C. do art. 18 u.k.w.h. (wyd. 1, s. 345), zgodnie z którym „trybie art. 18 nie można wykreślić wpisu, który nie dotyczy prawa podmiotowego. W szczególności nie można wykreślić wpisu dotyczącego zajęcia nieruchomości, zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości według decyzji administracyjnej ani ostrzeżenia, które ujawniono na podstawie art. 10 ust. 2 lub innego przepisu”. Mając zatem na względzie, iż hipoteka przymusowa nie powstaje przez czynność prawną, gdyż dokonywana jest na podstawie tytułu wykonawczego, nie ma do niej zastosowania dyspozycja art. 18 u.k.h.w.

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 – w ocenie Sądu Okręgowego – powyższa regulacja nie odnosi się do kwestii ujawniania ostrzeżeń o toczącej się z nieruchomości egzekucji.

Sąd Okręgowy wskazał także, że kwestię zaskarżonego wykreślenia w zakresie wpisu hipoteki przymusowej należy również odnieść do uregulowania kwestii podziału nieruchomości obciążonej hipoteką w przepisie art. 76 u.k.h.w. Przepis ten co do zasady stanowi, iż w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.). W brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016 r. dodatkowo stanowi, iż 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 (art. 76 ust. 5 u.k.w.h.). Przepis ten został dodany ustawą z dnia 15 maja 2015 r. (Dz.U. 2015, poz. 978) i nie różnicuje on charakteru hipoteki oraz sposobu jej powstania, a zatem należy uznać, iż odnosi się

zarówno do hipotek umownych, jak i hipotek przymusowych. Co istotne wraz z powyższą nowelizacją nie zostały uchwalone przepisy przejściowe, a zatem ocena skutku podziału nieruchomości dla zabezpieczenia roszczenia hipoteką powinna być dokonywana w świetle daty podziału nieruchomości. Innymi słowy przepis ten reguluje skutki prawne zdarzeń nim objętych, które wystąpiły po dniu 1 stycznia 2016 r., zdarzeniem tym jest natomiast podział nieruchomości obciążonej hipoteką (podobnie stwierdził Sąd Najwyższy co do kwestii czasowego zastosowania przepisu art. 76 ust. 4 w postanowieniu z 13 stycznia 2005 r., IV CK 426/04, OSNC 2005, nr 12, poz. 216, BSN 2005/6/11, M.P. 2006/12/659).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy stwierdził, że w niniejszej sprawie do podziału nieruchomości doszło przed 1 stycznia 2016 r. (założenie księgi wieczystej [...] nastąpiło 7 października 2015 r.), a zatem przepis art. 76 ust. 5 u.k.w.h. chroniący prawa właścicieli nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki nie ma zastosowania.

Należy przy tym zważyć, zgodnie z dyspozycją art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2015, poz. 1892) odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Mając jednak na względzie, iż ustawodawca nie wprowadza rozróżnienia także co do sposobu utworzenia nieruchomości należy stwierdzić, iż przytoczony powyżej przepis art. 76 ust. 5 u.k.h.w. dotyczący nieobciążania wyodrębnianych lokali hipoteką łączna, w sytuacji realizacji roszczenia z umowy deweloperskiej, znajduje zastosowanie zarówno do wyodrębnienia nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie umowy, jak również jednostronnego oświadczenia woli właściciela nieruchomości, gdzie mamy do czynienia jedynie z późniejszym przeniesieniem własności w wyniku realizacji roszczenia.

Reasumując 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, nie dotyczy to jednak hipoteki przymusowej, gdyż nie powstaje ona w drodze czynności prawnej, to samo należało odnieść do

kwestii ujawniania ostrzeżeń o toczącej się z nieruchomości egzekucji. Ponadto w okolicznościach niniejszej sprawy dokonanie podziału nieruchomości nie nastąpiło pod rządami znowelizowanego art. 76 u.k.w.h., przez co nieruchomości utworzone przez podział muszą być nadal obciążone hipoteką, nawet jeżeli podział ten nastąpił w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał zarzuty apelacji za zasadne i w myśl przepisu art. 386 § 1 k.p.c. postanowił jak w punkcie pierwszym postanowienia.

Odnosnie zarzutów apelacji dotyczących wpisów w dziale trzecim księgi wieczystej Sąd Okręgowy wskazał, że w trakcie postępowania międzyinstancyjnego nastąpił ponownie wpis wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączeniu do egzekucji na rzecz małżonków F. oraz W., zatem w tym przedmiocie należało postępowanie umorzyć na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w myśl zasady wyrażonej w przepisie art. 520 § 1 k.p.c. zobowiązującej każdego z uczestników do poniesienia kosztów związanych z jego udziałem w sprawie. Nie ulega wątpliwości, iż to właśnie spór leżał u podstaw niniejszego postępowania sądowego, niemniej jednak specyfika tego postępowania polega na tym, że każdy jego uczestnik jest w tym samym stopniu zainteresowany prawami ujawnionymi w księdze wieczystej, a zatem chroniąc swoją sytuację prawną, nie może domagać się zwrotu kosztów postępowania od innych uczestników tego postępowania.

Prokurator Generalny (dalej: „skarżący”), na podstawie art. 89 § 1 i 2 w zw. z art. 115 § 1 i 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz.U. 2021, poz. 154; dalej: „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 postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z 16 maja 2017 r., sygn. III Ca 810/16, 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 pozbawienia K. N. prawa własności nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Wydział Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą nr [...] bez obciążeń, mimo, że umowa deweloperska przewidywała przeniesienie własności nieruchomości na wyżej wskazanych bez obciążeń, co należy rozumieć jako wolną od egzekucji. Tymczasem z uwagi na skutki kwestionowanego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku, wierzyciele dewelopera mogli kierować roszczenia do wnioskodawców, mimo, że nie byli oni jego dłużnikami i wykonali swoje zobowiązania w postaci zapłaty za wyodrębniony lokal mieszkalny, zgodnie z zawartą umową;

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

4. rażące naruszenie prawa materialnego w postaci art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982, 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 Kw. 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 wnioskodawczynie o przeniesienie własności nieruchomości, wynikającego z zawartej przez nich umowy deweloperskiej oraz z działu III wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączeniu się kolejnych wierzycieli;

5. rażące naruszenie prawa materialnego w postaci art. 58 § 2 k.c. w związku z art. 5 k.c. polegającej na błędnej wykładni skutkującej dokonaniem wpisu praw

rażąco naruszających zasady współżycia społecznego i z tego tytułu budzących wątpliwości w zakresie ich ważności.

Na zasadzie art. 91 § 1 u.SN skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i orzeczenie, co do istoty poprzez zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej do kwoty 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz M. W. i A. W. oraz z działu III wzmianki o toczącej się egzekucji i przyłączeniu się kolejnych wierzycieli.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna częściowo zasługiwała na uwzględnienie, co skutkowało uchyleniem punktu 1 zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania oraz oddaleniem skargi nadzwyczajnej w pozostałym zakresie.

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, 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 RP, 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 dwóch przesłanek szczególnych określonych w art. 89 § 1 pkt 1 i 2 u.SN.

W pierwszej kolejności Sąd Najwyższy rozpoznał zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, tj. art. 18 u.k.w.h. W orzecznictwie utwalony 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 oraz z 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11).

Zgodnie z art. 17 u.k.w.h. przyjąć należy, że przez ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej uzyskuje się podstawę prawną do skutecznego dochodzenia roszczenia zabezpieczonego przez wpis, także wobec wierzyciela hipotecznego, który uzyskał wpis hipoteki już po ujawnieniu roszczenia. Ten przepis z kolei chroni uprawnionego wyłącznie przed zdarzeniami, przybierającymi postać czynności prawnych, jednak w przypadku hipoteki przymusowej (art. 109 u.k.w.h.), do jej powstania oprócz wpisu (art. 67 u.k.w.h.) i tytułu wykonawczego (art. 109 u.k.w.h.)

konieczna jest inicjatywa wierzyciela, którą słusznie kwalifikuje się jako czynność prawną w postaci jednostronnego oświadczenia woli.

W świetle zasad pierwszeństwa praw wpisanych do księgi wieczystej nie ulega wątpliwości, 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. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 23 stycznia 2004 r. III CSK 244/02 stwierdził, że inna interpretacja ww. przepisów niweczyłaby skutki zasady pierwszeństwa praw osobistych i roszczeń oraz ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1 i 2 w związku z art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h.), a także rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 i 7 u.k.w.h.).

Podkreślić należy, że powyższa interpretacja art. 18 u.k.w.h. nie jest jedyną możliwą. W piśmiennictwie w przeszłości prezentowany był pogląd, iż: *primo* – art. 18 nie ma zastosowania do wpisu hipoteki, gdy wcześniej zastrzeżono przeniesienie własności nieruchomości bez żadnych obciążeń (wskazuje się bowiem, że wpis hipoteki nie stanowi naruszenia prawa własności, prawo to może być bowiem wykorzystywane, a nieruchomość może być przedmiotem dalszych rozporządzeń), *secundo* – art. 18 u.k.w.h., odnosząc się do wykreślenia wpisu praw nabytych, nie może dotyczyć hipoteki przymusowej, gdyż nie powstaje ona przez

czynność prawną, a jej wpis zostaje dokonany na podstawie tytułu wykonawczego. Interpretacja ta nie znalazła jednak szerszego odzewu w praktyce orzeczniczej, zaś orzecznictwo (w tym m.in. przytaczane w niniejszym uzasadnieniu liczne postanowienia Sądu Najwyższego) zaprzeczyło jej ugruntowaniu – stąd wniosek, że zakres zastosowania omawianego przepisu jest jednoznaczny i ma on zastosowanie do hipotek.

Sąd Najwyższy podkreśla, że obciążenie nieruchomości w sytuacji o której mowa w art. 18 u.k.w.h. hipoteką niweczyłoby sens tego przepisu. Swoboda korzystania z nieruchomości w świetle art. 91-93 u.k.w.h. byłaby iluzoryczna, wartość nieruchomości obciążonej hipoteką najczęściej znacząco zmniejszona, zaś właściciel będąc dłużnikiem rzeczowym, musiałby liczyć się z obowiązkiem zaspokojenia wierzyciela hipotecznego. Stąd też Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie wskazał, iż art. 18 u.k.w.h. „należy interpretować w ten sposób, że (...) obciążenia hipotecznego (...) nie przenosi się do nowej księgi wieczystej, gdyż sprzeczne byłoby z wpisem prawa własności wydzielonej nieruchomości lokalowej w wyniku realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na wnioskodawców” (postanowienie III CSK 379/16 z 30 stycznia 2018 r.). W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego brak jest podstaw do odmiennego traktowania w tym kontekście hipoteki przymusowej. Do jej powstania – oprócz wpisu i tytułu wykonawczego – konieczna jest inicjatywa wierzyciela kwalifikowana jest jako jego jednostronne oświadczenie (zob. postanowienie III CSK 385/16 z 30 stycznia 2018 r.). Stąd wniosek, że również w przypadku powstania hipoteki przymusowej mamy do czynienia z czynnością prawną, co pozwala zastosować do niej art. 17 i 18 u.k.w.h. Wskazać także należy, że art. 76 ust. 5 u.k.w.h. również nie różnicuje pomiędzy rodzajami hipoteki. Nie znajduje on wprost zastosowania w przedmiotowej sprawie, ponieważ przepis ten stosuje się od 1 stycznia 2016 r., tymczasem do istotnego w kontekście tego przepisu (por. postanowienie IV CK 426/04 z 13 stycznia 2005 r.) podziału nieruchomości doszło z chwilą wyodrębnienia lokalu mieszkalnego, tj. z chwilą wpisu referendarza sądowego polegającego na założeniu nowej księgi wieczystej, co miało miejsce 7 października 2015 r., zaś wpis hipoteki przymusowej z wniosku wierzyciela już wprost do księgi lokalowej miał miejsce 5 listopada 2015 r., to jednak

nadaje on kierunek interpretacji pozostałych przepisów u.k.w.h., w tym art. 18 u.k.w.h, jako „argument przemawiający za rozstrzygnięciem wszelkich wątpliwości co do zakresu ochrony klientów deweloperów na gruncie wcześniejszego stanu prawnego, na ich korzyść” (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 maja 2017 r., III CSK 197/16). W postanowieniu tym Sąd Najwyższy stwierdza, że w przypadku konfliktu interesów klientów dewelopera i instytucji go kredytującej, na tle zdarzeń spowodowanych nierzetelnym postępowaniem dewelopera, pierwszeństwo powinny mieć interesy klientów, ze względu na znacznie większe możliwości instytucji kredytujących przeciwdziałania zagrożeniom wynikającym z nierzetelnego postępowania dewelopera. Inna wykładnia prowadziłaby do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć i tym samym pozostawałaby w oczywistej sprzeczności ze zwykłym poczuciem sprawiedliwości (podobnie też Sąd Najwyższy w postanowieniu z 7 marca 2019 r., IV CSK 598/17). Powyższa argumentacja znajduje także zastosowanie do sytuacji objętej niniejszym postanowieniem, w której na rzecz nabywcy na podstawie wcześniej zawartej umowy deweloperskiej dochodzi do przeniesienia własności uprzednio wyodrębnionej (przez dewelopera z jednoczesnym wpisem własności na rzecz samego siebie) nieruchomości, w której figuruje wpis hipoteki przymusowej ujawnionej po ujawnieniu w księdze macierzystej (i przeniesionego do księgi lokalowej z chwilą jej założenia) roszczenia z umowy deweloperskiej, z którego wynikało zobowiązanie do przeniesienia własności na rzecz nabywcy w stanie wolnym od obciążeń.

Stosując wskazane reguły do rozpoznawanej sprawy uwidacznia się zasadność skargi nadzwyczajnej w kierunku uchylecia zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej wpisu hipoteki i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zobowiązanie dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i własności udziału w lokalu niemieszkalnym oraz ich przeniesienia „wolnych od obciążeń” na rzecz wnioskodawców zostało w umowie deweloperskiej z 6 marca 2014 r. Roszczenie związane z tym zobowiązaniem zostało wpisane do macierzystej księgi wieczystej nr [...]1 (a następnie przeniesiono je z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie oświadczenia dewelopera z dnia 15 września 2015 r. za numerem Rep. A. [...], J. S. – not. w G., do nowo założonej księgi wieczystej). Wniosek o wpis

obciążenia hipoteką przymusową przez wierzycieli dewelopera został złożony do księgi [...] w dniu 21 października 2015 r. Tym samym w przedmiotowej sprawie powinien znaleźć zastosowanie art. 18 u.k.w.h., a więc powinno dojść do wykreślenia przedmiotowej hipoteki przymusowej. Postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 16 maja 2017 r. sygn. III Ca 810/16 uchylające zaskarżony wpis i nakazujące Sądowi Rejonowemu w Wejherowie Zamiejscowemu Wydziałowi Ksiąg Wieczystych w Pucku przywrócenie wpisu hipoteki przymusowej rażąco naruszało art. 18 u.k.w.h.

Na marginesie wskazać należy, że w celu wykonania wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku dokonano wpisu w dziale IV Kw. Nr [...]2 hipoteki przymusowej łącznej, na rzecz M. W. i A. W., wskazując nieprawidłową sygnaturę tego orzeczenia tj. „III Ca 809/16” zamiast prawidłowej sygn. „III Ca 810/16”.

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

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

Jedną z zasad wywodzonych z zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji) jest zasada zaufania obywatela do państwa. Zasada ta wiąże się z bezpieczeństwem prawnym jednostki. Wyraża się ona m.in. w takim stosowaniu prawa, „by nie stawało się ono swoistą pułapką dla obywatela i aby mógł on

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

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

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

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

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

Z tych względów, na podstawie art. 91 § 1 u.SN., Sąd Najwyższy uchylił pkt 1 zaskarżonego postanowienia przekazując w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.

Wbrew twierdzeniom skarżącego powyższych rozważań nie można odnieść *per analogiam* do wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości.

Zgodnie z art. 930 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabycie zajętych w toku egzekucji praw 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). 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. Egzekucja toczy się więc nadal przeciwko dłużnikowi, który uważany jest za właściciela mimo skutecznego przeniesienia własności na nabywcę, a 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. Nabywca nieruchomości może zgłosić swój udział w postępowaniu na piśmie bądź ustnie do protokołu (art. 760 k.p.c.). Jednakże po wstąpieniu do postępowania nie ma 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. Nabywca, 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).

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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 lutego 2008 r., V CSK 426/07). Ocena, czy zaliczona przez wierzyciela na poczet ceny nabycia własna wierzytelność lub jej część znajduje pokrycie w cenie nabycia (art. 968 § 1 k.p.c.), 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 (por. 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08). Zbycie nieruchomości przez dłużnika po złożeniu wniosku o wpis o wszczęciu egzekucji nie jest przeszkodą do dokonania wpisu w księdze wieczystej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 2 kwietnia 2004 r., III CZP 12/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 100). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu ww. uchwały 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.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że zarówno wpis hipoteki w dziale IV macierzystej księgi wieczystej, jak i wzmianka o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości w dziale III macierzystej księgi wieczystej zostały przeniesione do księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejcherowie prowadzi Kw. Nr [...]. Z treści aktu notarialnego – umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości zawartej 6 listopada 2015 r., przed notariuszem M. B. (rep. A nr [...])1), zawartej w

wykonaniu umowy deweloperskiej z 6 marca 2014 r., zawartej przed notariuszem J. S., rep. A nr [...]2, K. N. wiedziała o dokonanych w Kw wpisach oraz toczących się postępowaniach egzekucyjnych przeciwko poprzedniemu właścicielowi przedmiotowej nieruchomości, tj. S. sp. j. w S..

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 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 uchwale z 30 maja 1994 r., III CZP 72/94 (OSNC 1994, nr 12, poz. 235) i w uchwale z 9 marca 1995 r., III CZP 149/94 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 (zob. art. 925 § 1 i 2 k.p.c.). Z tego względu wymienione orzeczenia Sądu Najwyższego, dotyczące wpisu hipoteki, nie mogą mieć zastosowania do wpisu o wszczęciu egzekucji.

Również w doktrynie przyjmuje się, że w trybie art. 18 u.k.w.h. nie można wykreślić wpisu, który nie dotyczy prawa podmiotowego. W szczególności nie można wykreślić wpisu dotyczącego zajęcia nieruchomości, zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości według decyzji administracyjnej ani ostrzeżenia, które ujawniono na podstawie art.

10 ust. 2 lub innego przepisu (zob. T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Tom I. Księgi wieczyste*, Warszawa 2022, s. 479).

Mając na uwadze powyższe Sąd Najwyższy oddalił skargę nadzwyczajną w części dotyczącej wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym, tj. pkt 2 postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 16 maja 2017 r., III Ca 810/16.

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

[as]