

POSTANOWIENIE

Dnia 19 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marek Dobrowolski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

Radosław Tomasz Jeż (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku K. G. i T. G.

z udziałem Przedsiębiorstwa Spółki Jawnej w S., A. W. i M. W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 19 kwietnia 2023 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z 28 marca 2017 r., sygn. III Ca 235/17:

1. oddala skargę nadzwyczajną;

2. znosi wzajemnie koszty postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

UZASADNIENIE

W dniu 17 maja 2013 r. wnioskodawcy K. i T. małżonkowie G. zawarli przed J. S. – notariuszem w G. z deweloperem Przedsiębiorstwa Spółka Jawna, umowę deweloperską w formie aktu notarialnego za numerem Rep. A nr [...], na podstawie, której ww. deweloper zobowiązał się do:

- wybudowania na działce nr [...], położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w W. V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą [...], czterokondygnacyjnego domu mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego 95 lokali mieszkalnych i jeden lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny – halę garażową,

- ustanowienia odrębnej własności lokalu: mieszkalnego nr [...], położonego na trzecim piętrze budynku, składającego się z pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza o powierzchni 31,43 m² oraz lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny – hali garażowej, położonego w piwnicy budynku,

- przeniesienia na rzecz wnioskodawców wolnych od obciążeń własności lokalu mieszkalnego nr [...], własności udziału w lokalu niemieszkalnym – hali garażowej odpowiadającej jednemu miejscu postojowemu o powierzchni 12,5 m² i jednemu pomieszczeniu gospodarczemu o powierzchni około 2 m² wraz z przynależnym i do lokali udziałami w nieruchomości wspólnej, odpowiadającymi stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Na podstawie powyższej umowy w dziale III księgi wieczystej nr [...] ujawnione zostało w dniu 27 maja 2013 r. roszczenie wnioskodawców o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] i przeniesienie jego własności na ich rzecz.

W wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy deweloperskiej K. i T. małżonkowie G. oraz M. G., działający w imieniu Przedsiębiorstwa Spółki Jawnej z siedzibą w S., zawarli dnia 7 stycznia 2016 r. umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz umowę sprzedaży, sporządzoną przez R. K. – notariusza w G., za numerem Rep. A nr [...]1, na podstawie, której K. i T. małżonkowie G. wniesli do Sądu Rejonowego w W. V Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P., m.in. o:

- wpis w dziale II księgi wieczystej KW nr [...]1 prowadzonej przez ten Sąd prawa własności nieruchomości na rzecz wnioskodawców, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

- wykreślenie z działu IV księgi wieczystej KW nr [...]1 hipoteki umownej łącznej w kwocie 1 400 000,00 zł na rzecz D. V. oraz hipoteki przymusowej do kwoty 5 320 657,80 zł wpisanej na rzecz A. W. i M. W., jako ujawnionych po dniu wpisu roszczenia K. i T. małżonków G. z umowy deweloperskiej.

Wnioskiem z 26 lutego 2016 r. złożonym do Sądu Rejonowego w W. Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P., K. G. i T. G. wniesli o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr [...]1 ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości

na udziale Przedsiębiorstwa Spółka Jawna z siedzibą w S. w sprawie KM [...] na wniosek wierzyciela M. C., prowadzonej przez Komornika Sądowego J. Ś. przy Sądzie Rejonowym w W.; przyłączenia kolejnego wierzyciela: M. W. i A. W. w sprawie KM [...]1 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W. - M. M. Kancelaria Komornicza w P.; przyłączenia kolejnego wierzyciela: M. F., K. F. w sprawie KM [...]2 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W. - J. Ś. Kancelaria Komornicza w R.; przyłączenie kolejnego wierzyciela I. C. i P. C. w sprawie KM [...]3 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym J. Ś. Kancelaria Komornicza w W..

Zgodnie z żądaniem zawartym w ww. wniosku, referendarz sądowy w dniu 10 maja 2016 r. dokonał wykreślenia wpisów w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej.

Wobec wykreślenia przez Sąd Wieczystoksięgowy wpisów w dziale III i IV KW nr [...]1 uczestnicy postępowania – M. F. i K. F. wnieśli 20 maja 2016 r. skargę na powyższe orzeczenie, w części dotyczącej wykreślenia z działu III ww. księgi wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i przyłączeniu do egzekucji kolejnych wierzycieli – M. F. i K. F. w sprawie KM [...]2 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W. - J. Ś.. Wobec powyższego, wnieśli o ponowne ujawnienie wskazanych wpisów w przedmiotowej księdze wieczystej.

Skargę na wskazany wpis (wykreślenie) wnieśli także 23 maja 2016 r. A. W. i M. W., zaskarżając go w części dotyczącej wykreślenia: – z działu III KW [...]1 ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości prowadzonej w stosunku do dłużnika S. w S., przyłączenia się kolejnych wierzycieli: – w sprawie Km [...]2 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W. - J.Ś., – w sprawie Km [...]4 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy ŚR w W. - J. Ś., – w sprawie Km [...]1 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W. - M. M., z działu IV KW [...]1 hipoteki przymusowej do sumy 5 320 657,80 zł wpisanej na zabezpieczenie wierzytelności M. W. i A. W..

Uwzględniając skargi M. W. i A. W. oraz M. F. i K. F., w części dotyczącej wykreślenia wpisów w dziale III ww. księgi wieczystej, Przewodniczący V Wydziału

Zamiejscowego Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. Sąd Rejonowy w W., zarządzeniem z 25 listopada 2016 r., Dz. Kw. Nr [...] i nr [...]1, KW Nr [...]1 nakazał zmienić zaskarżony wpis (wykreślenie) z działu III księgi wieczystej [...]1, poprzez ponowny wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na udziale 2 – Przedsiębiorstwa z siedzibą w S. w sprawie Km [...] na wniosek wierzyciela M. C. oraz ujawnienie się przyłączenia kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W. (Km [...]1), M. F. i K. F. (Km [...]2.), I. C. i P. C. (Km [...]4.). Zgodnie z powyższym, wpisu dokonano dnia 2 grudnia 2016 r., KW nr [...]

Apelację od wpisu z 2 grudnia 2016 r., KW nr [...]1 wnieśli 22 grudnia 2016 r. wnioskodawcy K. G. i T. G., zaskarżając orzeczenie w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie wpisu w księdze wieczystej dokonanego 2 grudnia 2016 r., Dz. Kw. nr [...] i wykreślenie w dziale III księgi wieczystej nr [...]1. ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji i przyłączenia kolejnych wierzycieli, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wpisu w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wejherowie.

Postanowieniem z 28 marca 2017 r., sygn. III Ca 235/17 Sąd Rejonowy w W. Wydział Ksiąg Wieczystych w P. oddalił apelację K. G. i T. G. .

Wnioskiem z 21 kwietnia 2020 r. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym A. G. wniósł na podstawie art. 924 § 2 k.p.c. o wykreślenie z działu III wskazanej księgi wieczystej wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km [...]5 (poprzednio Km [...]). Zgodnie z żądaniem powyższego wniosku, orzeczeniem Referendarza Sądowego z 29 kwietnia 2020 r., sygn. Dz. KW [...]2, KW nr [...]1, wykreślono ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Aktualnie w dziale III księgi wieczystej nr [...]1 pozostają wpisy: dotyczące ujawnienia się przyłączenia kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W. (Km [...]1), M. F. i K. F. (Km [...]2), I. C. i P. C. (Km [...]4), natomiast w dziale IV księgi wieczystej nr [...]1: hipoteka przymusowa do sumy 5 320 657,80 zł wpisanej na zabezpieczenie wierzytelności M. W. i A. W. .

Skargą nadzwyczajną z 3 marca 2021 r. Prokurator Generalny, 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: „ustawa o Sądzie Najwyższym” lub „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, zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w G. z 28 marca 2017 r., sygn. akt III Ca [...] (nie określając zakresu zaskarżenia).

Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy o Sądzie Najwyższym zaskarżonemu orzeczeniu 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 G., które naruszyło zasadę *pacta sunt servanda*;

2. naruszenie gwarancji ochrony prawa własności, o którym mowa w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP poprzez brak właściwej ochrony i w konsekwencji pozbawienie K. G. i T. G. prawa własności nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w W. V Wydział Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą [...]1, 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 G., 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 ze zm.), poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie,

polegające na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd, że nie podlegają wykreśleniu z działu III księgi wieczystej nr [...]1 wzmianki o przyłączeniu się do egzekucji kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W. (w sprawie KM [...]1), M. F. i K. F (w sprawie Km [...]2.), I. C. i P. C. (w sprawie [...]4.);

5. rażące naruszenie 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.

Na zasadzie art. 91 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym Prokurator Generalny wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr [...]1 wzmianek o przyłączeniu się do egzekucji kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W. (w sprawie KM [...]1), M. i K. F. (w sprawie Km [...]2.), I. C. i P. C. (w sprawie [...]4.).

W odpowiedzi na skargę nadzwyczajną pełnomocnik uczestników postępowania A. W. i M. W. pismem z dnia 14 czerwca 2021 r. wniósł o oddalenie skargi nadzwyczajnej i zasądzenie na rzecz uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej wg norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy jest organem władzy sądowniczej, powołanym do sprawowania wymiaru sprawiedliwości, m.in. przez kontrolę nadzwyczajną prawomocnych orzeczeń sądowych w celu zapewnienia ich zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej przez rozpoznawanie skarg nadzwyczajnych (art. 1 pkt 1 lit. b u.SN). Skarga nadzwyczajna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia o wyjątkowym charakterze, wyznaczonym przede wszystkim przez jej publicznoprawną funkcję. Instytucja ta została wprowadzona do polskiego porządku prawnego w celu zapewnienia braku w systemie nadzwyczajnych środków zaskarżenia środka pozwalającego na zmianę albo uchylenie prawomocnych orzeczeń sądowych ewidentnie wadliwych, które nie powinny zapaść w demokratycznym państwie

prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Jak wskazał Sąd Najwyższy, skarga nadzwyczajna jest środkiem absolutnie ekstraordynaryjnym, który winien być wnoszony przez uprawniony podmiot tylko we wskazanych w ustawie sytuacjach (wyrok Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2020 r., I NSNc 41/19; postanowienia Sądu Najwyższego: z 30 czerwca 2021 r., I NSNc 61/20; z 14 września 2021 r., I NSNc 104/21), kiedy skorygowanie prawomocnego orzeczenia w celu zapewnienia zgodności z zasadami konstytucyjnymi przy pomocy innych środków nadzwyczajnych nie jest już, bądź nigdy nie było, możliwe.

Skarga nadzwyczajna może zostać wniesiona jedynie wówczas, gdy jest to konieczne dla zapewnienia zgodności prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych i wojskowych z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 89 § 1 *in principio* u.SN) i to tylko w sytuacji, gdy można ją oprzeć na przynajmniej jednej z trzech podstaw, określonych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN. Sąd Najwyższy zwracał uwagę, że połączenie ogólnej przesłanki funkcjonalnej ze szczegółowymi przesłankami skargi nadzwyczajnej sformułowaniem „o ile”, jednoznacznie wskazuje na konieczność jednoczesnego zaistnienia przesłanki funkcjonalnej i którejś (przynajmniej jednej) z jej szczegółowych przesłanek wymienionych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2020 r., I NSNc 48/19). Jednocześnie, wzajemna relacja, zachodząca między ogólną przesłanką funkcjonalną i przesłankami szczegółowymi wymaga, aby w pierwszej kolejności dokonać oceny zaistnienia podstaw szczegółowych, a następnie dopiero dokonać oceny tego, czy ziściła się również przesłanka funkcjonalna (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20 pkt 2; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20). Ponadto prawomocne orzeczenia sądów powszechnych i wojskowych nie mogą być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia (art. 89 § 1 *in fine* u.SN).

W niniejszej sprawie Prokurator Generalny wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w G. III Wydział Cywilny Odwoławczy z 28 marca 2017 r., III Ca [...] i orzeczenie przez Sąd Najwyższy co do istoty sprawy w taki sposób, by wykreślić z działu III księgi wieczystej nr [...]1 wzmianek o przyłączeniu się do

egzekucji kolejnych wierzycieli: M. W. i A. W. (w sprawie KM [...]1), M. i K. F. (w sprawie Km [...]2.), I. C. i P. C. (w sprawie [...]4.).

Odnosząc się do powyższego Sąd Najwyższy stwierdza, że mamy tutaj do czynienia z prawomocnymi wpisami wzmianek o wszczęciu egzekucji w dziale III księgi wieczystej nr [...]1. Skoro zatem skarżący, poza powołaniem się na przepis art. 18 u.k.h.w., nie dołączył do skargi nadzwyczajnej żadnego istotnego dokumentu, takiego jak przykładowo zaświadczenie komornika o ukończeniu postępowania egzekucyjnego lub wyrok sądu uzgadniającego treść księgi wieczystej, to nie jest możliwe uwzględnienie przez Sąd Najwyższy wniosków zgłoszonych przez skarżącego na podstawie art. 91 § 1 u.SN. Innymi słowy nie jest możliwe uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w G. III Wydział Cywilny Odwoławczy z 28 marca 2017 r., III Ca [...] oddalającego apelację wnioskodawców i orzeczenie co do istoty sprawy lub uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, że wnioskodawcy K. G. i T. G. powinni najpierw wnieść powództwo przeciwegzekucyjne na podstawie art. 840 § 1 k.p.c., a następnie złożyć wniosek do komornika o wykreślenie w księdze wieczystej nr [...]1 wzmianek o przyłączeniu się do egzekucji kolejnych wierzycieli M. W. i A. W. (w sprawie Km [...]1), M. F. i K. F. (w sprawie Km [...]2.) oraz I. C. (w sprawie Km [...]4) na podstawie art. 924 § 2 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 91 § 1 zd. 2 u.SN orzekł jak w sentencji wyroku. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej Sąd Najwyższy oparł na art. 95 pkt 1 u.SN w zw. art. 398¹⁸ k.p.c., znosząc wzajemnie koszty postępowania.

[l.n]