

Sygn. akt II CSK 230/16

POSTANOWIENIE

Dnia 19 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku G. Spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością w B.
przy uczestnictwie Gminy W.
o wpis prawa do korzystania z nieruchomości i roszczenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 19 stycznia 2017 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.
z dnia 7 grudnia 2015 r., sygn. akt II Ca .../15,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

W sprawie z wniosku „G.”, spółki z o.o. z siedzibą w B. z udziałem Gminy W., Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 28 lipca 2015 r. oddalił wniosek o dokonanie w dziale III księgi wieczystej o numerze SZ1K/0...7/0 wpisu prawa do korzystania przez tę Spółkę z opisanej szczegółowo nieruchomości bez żadnych ograniczeń w tym prawa do ułożenia w gruncie i nad jego powierzchnią na koszt wnioskodawczynie wszelkiej infrastruktury, zapewniającej dostęp do działki nr 89, objętej księgą wieczystą KW SZ1K/...0/1, a także wpisu roszczenia o usunięcie przez Gminę W. bramy znajdującej się na działce objętej tą księgą wieczystą oraz ogrodzenia blokującego wjazd na działkę ewidencyjną nr 567. Jako podstawę wpisu wskazano dołączone do wniosku porozumienie z dnia 24 października 2014 r. zawarte między Gminą W. a „.” spółką z o.o. oraz umowę z dnia 6 lutego 2015 r., na podstawie której ta Spółka przeniosła na wnioskodawczynię prawa wynikające ze wspomnianego porozumienia.

W ocenie Sądu Rejonowego prawa i roszczenia, których ujawnienia domagała się wnioskodawczynie, nie mogą być ujawniane w księdze wieczystej ponieważ nie należą do praw przewidzianych w przepisach ustawowych jako prawa osobiste i roszczenia (art. 16 ust. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, dalej jako „u.k.w.h.” (Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.). Sąd Okręgowy w S., podzielając to stanowisko, postanowieniem z dnia 7 grudnia 2015 r. oddalił apelację wnioskodawczynie.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie, domagając się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy, zarzuciła naruszenie art. 16 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 140 k.c. przez błędną ich wykładnię polegającą na uznaniu, że art. 16 u.k.w.h. nie obejmuje swoim zakresem wskazanych we wniosku praw oraz roszczenia, mimo że wynikają one z art. 140 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawodawca w art. 16 ust. 1 u.k.w.h. wskazał na możliwość ujawnienia w księdze wieczystej, oprócz praw rzeczowych, także praw osobistych oraz roszczeń, zastrzegając że jest to dopuszczalne „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych”. Podany w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. katalog praw osobistych i roszczeń ma charakter przykładowy. Lista takich praw i roszczeń, jako otwarta podlega uzupełnieniu przez inne, odrębne przepisy ustawowe. Wyszczególnienie w tym przepisie praw osobistych i roszczeń nie ma więc – jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 maja 2013 r., V CSK 297/12, nie publ. – charakteru wyczerpującego.

W doktrynie oraz judykaturze pojawił się pogląd, że w obrocie prawnym oraz wieczystoksięgowego ewidencjonowania funkcjonują nie dwa, lecz trzy kategorie praw dotyczących nieruchomości. Oprócz wspomnianych praw rzeczowych oraz praw osobistych i roszczeń, ujawnianych w księdze wieczystej z tego względu, że są przewidziane w przepisach ustawowych, istnieje trzecia kategoria praw osobistych, tj. „prawa i roszczenia wyposażone w elementy właściwe prawom rzeczowym”.

Na tle regulacji przyjętej w art. 16 u.k.w.h. oraz pod wpływem poglądu o istnieniu nie dwóch, lecz trzech kategorii praw dotyczących nieruchomości, w piśmiennictwie oraz judykaturze wyróżnia się dwa rozbieżne stanowiska. Według pierwszego, do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest przepis rangi ustawy wyraźnie dopuszczający taką możliwość, czego przykładem jest art. 16 ust. 2 u.k.w.h., natomiast zwolennicy drugiego stanowiska twierdzą, że do ujawnienia praw i roszczeń trzeciej kategorii nie jest konieczne upoważnienie ustawowe. Według tego drugiego poglądu wystarczy stwierdzić, że przepis ustawy wyposaża dane prawo osobiste lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu, wyróżniając je wśród praw obligacyjnych ze względu na ewidentny związek tych praw osobistych i roszczeń z prawem rzeczowym. Ich konstrukcja juretyczna służy celowi zbieżnemu z celem instytucji ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych. Za tym stanowiskiem opowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26 października 2005 r., V CK 776/04

(nie publ.), stwierdzając że prawo wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia, przewidziane w art. 532 k.c. (ujawnienie prawa wynikającego z uwzględnienia skargi paulińskiej) może być ujawnione w księdze wieczystej. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy podkreślił, że wprowadzie literalne brzmienie art. 16 u.k.w.h., mogłoby wskazywać, że na ujawnienie prawa przewidzianego w art. 532 k.c. wymagane jest upoważnienie wyrażone w ustawie, jednakże bliższa analiza treści art. 16 u.k.w.h, według reguł wykładni językowej, a zwłaszcza wykładni funkcjonalnej, narzuca odmienny sens słów „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych”. W opozycji do tego orzeczenia pozostaje postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2013 r., II CSK 590/12 (nie publ.). W jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy, nie odnosząc się do postanowienia z dnia 26 października 2005 r., V CK 776/04 stwierdził, że do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest przepis rangi ustawowej; przemawia za tym wykładnia językowa art. 16 ust. 1 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 marca 1972 r., III CZP 12/71 (OSNC 1972, nr 10, poz. 173), stosując przepisy dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, dalej: „pr. rzecz.” (Dz. U. Nr 57, poz. 319) stwierdził, że jeżeli w postanowieniu orzekającym o dziale spadku lub o zniesieniu współwłasności sąd na zgodny wniosek osób zainteresowanych przyznał należne spłaty w postaci dożywotnich świadczeń w naturze, świadczenia te mogą być zabezpieczone przez wpis do księgi wieczystej (dział III). W jej uzasadnieniu wskazał, że wprowadzie ujawnienia roszczeń z tytułu spłat i dopłat w księdze wieczystej nie przewidują ani art. 292 pr. rzecz., ani inne przepisy, to jednak należy w drodze analogii sięgnąć do sposobów przewidzianych w prawie dla innych roszczeń, skoro art. 212 § 3 k.c. nakłada na sąd obowiązek m.in. określenia sposobu zabezpieczenia spłat i dopłat, Jednym z takich sposobów jest ujawnienie roszczeń w drodze wpisu w księdze wieczystej, przewidziane w art. 290 pr. rzecz.

Odnosząc się do ujawnionych w doktrynie i judykaturze rozbieżności dotyczących rozumienia art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h., których źródłem jest – jak wskazano - pogląd o możliwości ujawniania w księdze wieczystej nie tylko praw rzeczowych oraz przewidzianych w przepisach ustawowych praw osobistych i roszczeń, ale także „praw wyposażonych w elementy praw rzeczowych”, dla

ujawnienia których w księdze wieczystej nie jest konieczne ustawowe upoważnienie, należy z całą mocą podkreślić, że w obowiązującym *de lege lata* stanie prawnym ustawodawca nie wyróżnił wspomnianej trzeciej kategorii praw osobistych i roszczeń, a więc tych, które „są wyposażone w elementy praw rzeczowych”. Zwolennicy tego poglądu nie wskazują, jakie to miałyby być „elementy”, a ogólne powołanie się na ich związek z prawem rzeczowym oraz istnienie zbieżnego celu ich ujawnienia z celem instytucji ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych, jest niewystarczające. Przyjęta w art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. regulacja nie zawiera luk prawnych, nie ma zatem powodu do stosowania analogii w jakimkolwiek zakresie. Zwrócić należy ponadto uwagę, że w księdze wieczystej co do zasady ujawnia się prawa rzeczowe, a dopuszczalny także wpis praw osobistych i roszczeń stanowi wyjątek opatrzone zastrzeżeniem, że jest to możliwe jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Reguła, że wyjątków nie wolno interpretować rozszerzająco wspiera, oparte na wykładni językowej, rozumienie art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h.

Ujawnione w księdze wieczystej określone prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 17 u.k.w.h.). Wprawdzie nie jest ono skuteczne *erga omnes*, bowiem taka skuteczność pozostaje wyłącznym atrybutem bezwzględnych praw rzeczowych, to jednak pamiętać należy, że prawo osobiste i roszczenie przez ich ujawnienie w księdze wieczystej staje się skuteczne przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.

Za przeciwstawieniem się koncepcji, według której podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej bez wyraźnego ustawowego upoważnienia „prawa osobiste i roszczenia wyposażone w elementy właściwe prawom rzeczowym” przemawia też, wyrażona w art. 7 Konstytucji RP, zasada legalizmu, mająca zastosowanie do sądów wieczystoksięgowych, która wskazuje na konieczność ścisłej wykładni przepisów kompetencyjnych, dotyczących wpisów praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej. Oznacza to, że możliwości wpisu do księgi wieczystej nie można wywodzić z natury lub cech danego prawa osobistego lub roszczenia.

Przedstawione rozważania prowadzą do wniosku, że wykreowane w umowie prawa osobiste i roszczenia o cechach właściwych prawom rzeczowym, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 1 u.k.w.h., tylko wtedy, gdy możliwość taką przewidują konkretne przepisy ustawy.

Z przytoczonych względów, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁴ k.p.c.).

aj

kc