

## POSTANOWIENIE

8 listopada 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Marta Romańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 listopada 2023 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej K. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z 22 kwietnia 2021 r., V Ca 477/21,

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

z udziałem K. K.

o wpis w Kw. Nr [...],

**I. uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację  
wnioskodawców;**

**II. stwierdza, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty  
postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie  
w instancji odwoławczej oraz w postępowaniu kasacyjnym.**

(M.K.)

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni E.K. wniosła w imieniu T.K. jako jego przedstawicielka  
ustawowa o dokonanie wpisu w księdze wieczystej Kw nr [...]prawa wierzyciela T.K.

do prowadzenia egzekucji z nieruchomości wpisanej do wymienionej księgi wieczystej z pierwszeństwem przed wierzycielami właściciela nieruchomości celem zaspokojenia roszczeń alimentacyjnych przysługujących T.K. w stosunku do S.K. z uwagi na uznanie – prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza z 5 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 571/17 - za bezskuteczną wobec tego wnioskodawcy umowy darowizny opisaney nieruchomości, zawartej 2 listopada 2016 r. między S.K. a K.K., oraz - w imieniu własnym – o wpis w tej samej księdze wieczystej przysługującego jej prawa do prowadzenia egzekucji z objętej tą księgą nieruchomości z pierwszeństwem przed wierzycielami K.K., wynikającym również z powołanego wyroku w sprawie I C 571/17.

Referendarz sądowy dokonał wpisów w księdze wieczystej zgodnie z żądaniami wnioskodawców a Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, uwzględniając skargę uczestnika K.K., postanowieniem z 8 lipca 2020 r. uchylił te wpisy i oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy wskazał, że art. 16 u.k.w.h. ani żaden inny przepis rangi ustawowej nie przewidują możliwości ujawnienia w księdze wieczystej prawa wierzyciela do prowadzenia egzekucji z nieruchomości z pierwszeństwem przed wierzycielami właściciela nieruchomości, wynikającego z wyroku uwzględniającego skargę pauliańską.

Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną, uwzględniając apelacje wnioskodawców, zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że utrzymał w mocy zaskarżone wpisy i orzekł o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Sąd Okręgowy nie podzielił zapatrywania Sądu pierwszej instancji wykluczającego możliwość ujawnienia w księdze wieczystej – na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. - prawa do zaspokojenia się z nieruchomości, wynikającego z wyroku uwzględniającego skargę pauliańską. Wskazał, odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniach z 16 maja 2013 r., V CSK 297/12 oraz z 26 października 2005 r., V CK 776/04, że dokonanie wpisu tego prawa na podstawie wymienionych przepisów jest dopuszczane i zasługuje na ochronę przewidzianą w art. 17 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., uczestnik K.K. zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez niewłaściwą wykładnię, polegającą na uznaniu, że prawo wierzyciela do zaspokojenia się z nieruchomości, przewidziane w art. 532 k.c., może być ujawnione w księdze wieczystej jako jego prawo osobiste oraz art. 626<sup>2</sup> § 3 i § 5 w związku z art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, a także art. 518<sup>1</sup> § 1 w związku z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez ich niezastosowanie.

Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne, uczestnik wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Uczestniczka postępowania G. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 16 ust.1 u.k.w.h., w księdze wieczystej w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych mogą być ujawniane – poza prawami rzeczowymi – prawa osobiste i roszczenia. W ustępie drugim tego artykułu wymieniono prawa osobiste i roszczenia mogące ulec ujawnieniu z zastrzeżeniem, że nie tworzą one katalogu zamkniętego. Nie wymieniono tam prawa osobistego wierzyciela pauliańskiego do zaspokojenia się z nieruchomości, która na skutek czynności fraudacyjnej wyszła z majątku jego dłużnika. Nie ma również innych przepisów rangi ustawowej zezwalających wyraźnie na ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej.

W powołanym przez Sąd Okręgowy postanowieniu w sprawie V CK 776/04 (nie publ.) Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że brak takich wyraźnych przepisów ustawowych nie stoi na przeszkodzie ujawnieniu w księdze wieczystej - na podstawie art. 16 ust. 1 u.k.w.h. - przewidzianego w art. 532 k.c. prawo wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości. Wskazał, że istota regulacji zawartej w art. 16 u.k.w.h. wyraża się w zapewnieniu możliwości ujawnienia praw osobistych i roszczeń oddziałujących na sytuację prawną każdorazowego właściciela nieruchomości; do praw tych niewątpliwie należy prawo

osobiste wierzyciela pauliańskiego, skutkujące obowiązkiem osoby trzeciej znoszenia egzekucji skierowanej do nabytej przez nią nieruchomości. W związaniu prawa osobistego wierzyciela z nieruchomością, wyrażającym się w ograniczeniu osoby trzeciej w możliwości korzystania z przysługującego jej prawa własności, wyraża się swego rodzaju „urzeczowienie” prawa wierzyciela na kształt praw osób uprawnionych wobec właściciela nieruchomości z najmu, dzierżawy dożywocia czy odkupu. Mimo zatem, że prawo przewidziane w art. 532 k.c. ma charakter obligacyjny, to wykazuje również cechy adekwatne dla praw rzeczowych; jego wpis umożliwia odzwierciedlenie stanu prawnego nieruchomości w sposób całościowy. Sąd Najwyższy zwrócił również uwagę na to, że w katalogu praw i roszczeń określonym w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. wymieniono takie, co do których w przepisach szczególnych nie zastrzeżono upoważnienia do ich ujawnienia w księdze wieczystej. Istnienie szczególnego przepisu ustawowego zawierającego takie upoważnienie nie przesądza zatem dopuszczalności umieszczenia informacji o prawie osobistym w księdze wieczystej. Prawo nabyte ze skargi pauliańskiej zasługuje na skuteczność, o której mowa w art. 17 u.k.w.h., z uwagi na jego charakter i cel zbieżny z celami, którym służy prowadzenie ksiąg wieczystych (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.); jego ujawnienie zabezpiecza wierzyciela przed ewentualnością wystąpienia przeciwko kolejnemu nabywcy nieruchomości (art. 531 § 2 k.c.), względnie domagania się odszkodowania w kolejnym procesie przeciwko osobie trzeciej.

W postanowieniu z 16 maja 2013 r., VCSK 297/12 (nie publ.), Sąd Najwyższy wskazał, że wykładnia gramatyczna i systemowa art. 16 ust. 2 u.k.w.h. prowadzą do wniosku, że wyszczególnienie w tym przepisie praw osobistych i roszczeń nie ma charakteru wyczerpującego, a te w nim wymienione mieszczą się w zakresie pojęciowym zwrotu "w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych" (art. 16 ust. 1 u.k.w.h.).

Za dopuszczalnością ujawnienia w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia w przypadku braku przepisu ustawowego przewidującego wprost taką możliwość Sąd Najwyższy opowiedział się również w wyrokach: z 29 kwietnia 2015 r., IV CSK 522/14, nie publ. (w odniesieniu do praw osobistych wynikających z umowy nienazwanej zbliżonej do umowy dzierżawy) oraz z 15 czerwca 2007 r., II

CSK 97/07, nie publ. (na tle roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości), a wcześniej - w uchwale z 31 marca 1972 r., III CZP 12/71, OSNCP 1972, nr 10, poz. 71 (co do świadczeń w naturze zastępujących spłatę zasadzoną w postanowieniu orzekającym o dziale spadku lub zniesieniu współwłasności).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono również odmienne zapatrywanie. W postanowieniu z 9 maja 2013 r., II CSK 590/12 (nie publ.) przyjęto, że ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia może nastąpić wyłącznie na podstawie przepisu rangi ustawowej przewidującego *expressis verbis* taką możliwość, co wynika z jednoznacznego brzmienia art. 16 ust. 1 u.k.w.h. Przepis ten wskazuje jasno, że zasadą jest ujawnianie w księgach wieczystych praw rzeczowych, zaś wpisy praw osobistych i roszczeń mogą być dokonywane wyjątkowo wtedy, gdy przepis ustawowy wyraźnie na to zezwala. W idącym w tym samym kierunku postanowieniu z 9 maja 2013 r., II CSK 590/12 (nie publ.) Sąd Najwyższy podkreślił, że art. 16 u.k.w.h., dopuszczający odstępstwo od zasady ujawniania w księdze wieczystej jedynie praw rzeczowych, powinien być wykładany w sposób ścisły.

Pogląd opowiadający się za restrykcyjną wykładnią art. 16 u.k.w.h. został podtrzymany i szerzej uargumentowany w późniejszych orzeczeniach. W postanowieniu z 19 stycznia 2017 r., II CSK 230/16 (OSNC 2017, nr 9, poz. 103) Sąd Najwyższy wskazał, że jednoznaczne brzmienie art. 16 ust. 1 u.k.w.h. nie pozwala na wywodzenie możliwości ujawnienia w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń z ich natury, zbliżającej je do praw rzeczowych. W obowiązującym stanie prawnym nie wyróżniono kategorii praw osobistych i roszczeń „wyposażonych w elementy praw rzeczowych”; trudno byłoby też wskazać jednoznaczne kryteria, na podstawie których można byłoby dokonać takiego wyróżnienia. Regulacja przyjęta w art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. nie zawiera luk prawnych wymagających wypełnienia w drodze analogii. Kreuje natomiast normę kompetencyjną wyznaczającą sferę decyzyjną dla sądów wieczystoksięgowych w zakresie ujawnienia w księdze wieczystej konkretnych praw osobistych i roszczeń. Zgodnie z zasadą legalizmu (art. 7 Konstytucji), sądy te muszą interpretować przepisy kompetencyjne dotyczące wpisów w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń w sposób ścisły. Argumenty te podzielił Sąd Najwyższy

w postanowieniach: z 14 marca 2017 r., II CSK 257/16 (nie publ.) i z 4 marca 2022 r., II CSKP 54/22 (nie publ.), podkreślając, że podstawy wpisu nie można wyprowadzać z natury lub cech konkretnego prawa osobistego lub roszczenia. W tym ostatnim orzeczeniu zwrócił uwagę, że taka wykładnia art. 16 u.k.w.h. nie pozbawia wierzyciela pauliańskiego ochrony swojego interesu, gdyż może on realizować prawo pierwszeństwa w zaspokojeniu z nieruchomości (art. 531 § 2 w związku z art. 527 § 1 k.c.) wszczynając egzekucję przeciwko osobie trzeciej.

Za ścisłą wykładnią art. 16 u.k.w.h. Sąd Najwyższy opowiedział się również w postanowieniu z 15 października 2020 r., II CSK 645/19 (nie publ.). Stanowisko to można zatem uznać - w aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego - za jednolite. W ocenie składu orzekającego, jest ono przekonujące.

Podzielając argumentację przytaczaną w jego uzasadnieniu, należy podkreślić, że prawa osobiste i roszczenia mogą być wpisane do księgi wieczystej wyjątkowo jedynie „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych”. Zastrzeżenie to jest jednoznaczne i stanowi odstępstwo od zasady, zgodnie z którą wpisowi do księgi wieczystej podlegają prawa rzeczowe. Artykuł 16 ust. 1 u.k.w.h. nie może więc być interpretowany rozszerzająco.

Konieczność wprowadzenia odrębnego, wyraźnego upoważnienia ustawowego do ujawnienia w księdze tych praw i roszczeń wynika z ich charakteru prawnego. Jak trafnie wskazuje się w piśmiennictwie, w istocie nie określają one stanu prawnego nieruchomości, lecz sytuacje prawne zindywidualizowanych podmiotów, tj. osoby, której przysługuje prawo osobiste lub roszczenie oraz właściciela nieruchomości obciążonego obowiązkami sprzężonymi z tym prawem bądź roszczeniem.

Trzeba również mieć na uwadze, że funkcja informacyjna ksiąg wieczystych jest realizowana w drodze rejestrowania danych o stanie prawnym nieruchomości, przy czym nie chodzi tu o ujawnianie wszelkich informacji związanych z nieruchomością, lecz takich, które ustawodawca uznał wyraźnie za podlegające ujawnieniu. Zapewnienie jednolitego standardu informacyjnego umożliwia właśnie rozwiązanie, zakładające istnienie wyraźnej podstawy normatywnej do dokonania

wpisu praw osobistych i roszczeń. Regulacja oparta na takim założeniu nie zawiera zatem luki prawnej. Szersza wykładnia art. 16 ust. 1 u.k.w.h. wymagałaby wskazania kryteriów kwalifikowania praw osobistych i roszczeń jako podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej. W orzeczeniach opowiadających się za taką wykładnią nie podjęto jednak próby sprecyzowania, jakie cechy powinny przesądzać tę kwalifikację; wynika z nich, że ocena ta powinna być przeprowadzana *ad casum*, co niesie za sobą niebezpieczeństwo odmiennego kwalifikowania w praktyce wieczystoksięgowej tych samych roszczeń i praw osobistych.

Dyrektywy wykładni systemowej a także funkcjonalnej, eksponowanej we wcześniejszym orzecznictwie - opowiadającym się za dopuszczalnością ujawnienia w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń wyraźnie nieprzewidzianych w przepisach ustawowych, ale wyposażonych w elementy właściwe dla praw rzeczowych - nie podważają zatem jednoznacznego wyniku wykładni językowej art. 16 u.k.w.h. Zarzut błędnej wykładni ust. 1 i 2 tego artykułu usprawiedliwiał zatem przytoczoną w skardze kasacyjnej podstawę naruszenia prawa materialnego. Ta właśnie wadliwość, a nie wskazane przez skarżącego naruszenia przepisów postępowania, zaważyły na błędnej ocenie Sądu Okręgowego zasadności wniosków zawierających żądania dokonania w księdze wieczystej wpisów wskazanych praw osobistych.

Z tych względów, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

(M.M.)

[ms]

