

POSTANOWIENIE

Dnia 7 września 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Dariusz Zawistowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 7 września 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej M. D.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie

z 8 czerwca 2020 r., II Ca 884/20,

w sprawie z wniosku M. D.

przy uczestnictwie G. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o wpis w księdze wieczystej,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 240,00 (dwieście czterdzieści) zł z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia odpisu postanowienia uczestniczce do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Oświęcimiu z 31 grudnia 2019 r. oddalającego wnioski o wpis w dziale III księgi wieczystej [...] prawa do zaspokojenia się przez wnioskodawcę z nieruchomości objętej tą księgą,

ostrzeżenia o wydanym 11 września 2017 r. wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie, sygn. akt IX GC 565/13, uznającym za bezskuteczną w stosunku do wnioskodawcy umowę sprzedaży wymienionej nieruchomości oraz oświadczenia o ustanowieniu na tej nieruchomości hipotek w celu zaspokojenia wierzytelności wnioskodawcy wobec W. N. z tytułu nakładów dokonanych na wymienioną nieruchomość w wysokości 1 732 000,00 zł z odsetkami ustawowymi od 26 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji wykluczające możliwość ujawnienia w księdze wieczystej – na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”) - prawa do zaspokojenia się z nieruchomości, wynikającego z wyroku uwzględniającego skargę pauliańską. Wskazał, że przepisy te ani żadne inne rangi ustawowej nie przewidują takiej możliwości. Zaaprobował również ocenę, że żaden przepis ustawy nie dopuszcza możliwości dokonania wpisu ostrzeżenia, którego domagał się wnioskodawca.

W skardze kasacyjnej, skierowanej przeciwko rozstrzygnięciu oddalającemu apelację w zakresie wniosku o wpis prawa do zaspokojenia się nieruchomości, opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), wnioskodawca 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., nie może być ujawnione w księdze wieczystej jako jego prawo osobiste.

Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną, wnioskodawca wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu Sądowi w powyższym zakresie 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:

Skarżący, zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h., wskazał na występujące w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozbieżności w zakresie wykładni tych przepisów. Przychylił się przy tym do

stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w tym zakresie w wyroku z 26 października 2005 r., V CK 776/04 (nie publ.).

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 skarżącego wyroku 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 „urzeczwienie” 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.

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 nieruchomość), 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 wykładnię 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 tych praw i roszczeń jako podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej. W judykatach 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 orzecnictwie - 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 nie mógł więc usprawiedliwiać przytoczonej w skardze kasacyjnej podstawy naruszenia prawa materialnego.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji

(M.K.)

[ms]