

UZASADNIENIE

W dniu 21 sierpnia 2018 roku do Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych do księgi wieczystej (...) wpłynął wniosek (...) Dz. Kw. 35189/18, zawierający żądanie wpisu przysługującego syndykowi masy upadłości M. Z. (1) - współnika Art. Dom M.M. (...) spółki jawnej w upadłości likwidacyjnej prawa zaspokojenia z nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli do masy upadłości. Do wniosku załączono kserokopię odpisu postanowienia XIV GU 485/15 z dnia 14 czerwca 2016 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych - poświadczoną za zgodność z oryginałem przez adwokata oraz odpis prawomocnego wyroku z dnia 06.11.2017 roku wydanego w sprawie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną i zobowiązanie, Sygn. Akt II C 980/14.

Postanowieniem z 28 listopada 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi w osobie referendarza sądowego oddalił wniosek, wskazując, że w księdze wieczystej mogą być ujawniane prawa rzeczowe a ponadto prawa osobiste i roszczenia należące do dwóch kategorii: wymienione w ustępie 2 art. 16 u.k.w.h. oraz inne, co do których wyraźne przepisy ustawowe zezwalają na ujawnienie w księdze wieczystej. Ustawodawca nie wprowadził przepisu dającego możliwość dokonania wpisu w dziale III księgi wieczystej przysługującego syndykowi prawa zaspokojenia z nieruchomości wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli do masy upadłości.

Skargę na powyższe orzeczenie złożył syndyk masy upadłości M. Z. (1), zarzucając naruszenie art. 16 u.k.w.h. w zw. z art. 1 ust. 1 u.k.w.h., polegające na bezzasadnym przyjęciu, że przysługujące wnioskodawcy prawo zaspokojenia z nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli do masy upadłości (przewidziane w art. 532 k.c.) nie może zostać ujawnione w księdze wieczystej, podczas gdy wpis prawa nabytego ze skargi pauliańskiej winien zostać ujawniony w dziale III Księgi wieczystej Z uwagi na jego charakter i cel zbieżny z celami, którym służy prowadzenie ksiąg wieczystych.

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2019r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Sąd I instancji ustalił, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. (...), działki gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 0,2003 ha. W dziale II jako współwłaściciele wpisani są M. Z. (2) w udziale wynoszącym $\frac{1}{2}$ części i M. Z. (3) w udziale wynoszącym $\frac{1}{2}$ części.

W dziale III ujawniony jest zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, orzeczony w sprawie II C 980/14.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego, Sąd I instancji wywiódł, że brak jest podstawy do dokonania żadanego wpisu, gdyż ani art. 16 ustęp 2 u.k.w.h , ani inne przepisy ustawowe nie zawierają podstawy, dającej możliwość dokonania wpisu w dziale III księgi wieczystej, przysługującego syndykowi prawa zaspokojenia z nieruchomości wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli do masy upadłości.

W tym stanie rzeczy, Sąd I instancji, stosownie do treści art. 626⁹ k.p.c., oddalił wniosek o dokonanie wpisu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca.

Skarżący zarzucił orzeczeniu naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 1 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, polegające na bezzasadnym przyjęciu, że przysługujące wnioskodawcy prawo zaspokojenia z nieruchomości objętej przedmiotowa księgą wieczystą wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli do masy upadłości (przewidziane w art. 532 k.c.) nie może zostać ujawnione w księdze wieczystej, podczas gdy wpis prawa nabytego ze skargi pauliańskiej winien zostać ujawniony w księdze wieczystej z uwagi na jego charakter i cel zbieżny z celami, którym służy prowadzenie ksiąg wieczystych.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez wpisanie w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej przysługującego Syndykowi masy upadłości M. Z. (1) – (...) spółki jawnej (...). – Dom M.M. (...) Spółki jawnej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Ł. prawa zaspokojenia z nieruchomości objętej przedmiotowa księgą wieczystą wierzycieli zgłoszonych przez wierzycieli do masy upadłości.

Ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji, Sąd I instancji nie naruszył przepisu prawa materialnego tj. art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360, dalej: u.k.w.h.), zgodnie z którym w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. Przepis art. 16 ustęp 2 u.k.w.h. stanowi, że w szczególności mogą być ujawniane:

1. prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
2. roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych;
3. roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
4. roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;
5. wierzycielności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1771);
6. prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. poz. 1370)

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że z cytowanego art. 16 u.k.w.h. wynika, iż nie ma dowolności w żądaniu ujawnienia w dziale III księgi wieczystej roszczeń, czy też praw osobistych. W księdze wieczystej mogą być ujawniane prawa rzeczowe a ponadto prawa osobiste i roszczenia należące do dwóch kategorii: wymienione w ustępie 2 art. 16 u.k.w.h. oraz inne, co do których wyraźne przepisy ustawowe zezwalają na ujawnienie w księdze wieczystej.

Wbrew stanowisku Sądu Najwyższego zawartemu w wyroku z dnia 26 października 2005r (V CK 776/04), do którego odwołuje się skarżący w apelacji, nie podlega ujawnieniu przewidziane w art. 532 k.c. prawo wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości, ponieważ brak jest ustawowej podstawy do ujawnienia takiego prawa w dziale III księgi wieczystej, ale także dla tego, że skarga pauliańska jest wyjątkowa, dotkliwie ingerującą w prawa własności instytucja prawa cywilnego, której zakres i skutki powinny być wyraźnie ustalone przez ustawodawcę a nie pozostawione uznaniu sądu. Interesy wierzyciela pauliańskiego mogą być w należyтым stopniu zabezpieczone przez wszczęcie egzekucji z nieruchomości (vide Księgi wieczyste i hipoteka – Komentarz pod red, J. Pisulińskiego LexisNexis Warszawa 2014 str. 386).

W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego, brak jest podstawy prawnej do dokonania wpisu zgodnego z wnioskiem.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.