

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku syndyka masy upadłości M. Z. (1) – współnika Art.-Dom M.M. (...) spółki jawnej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Ł. z udziałem M. Z. (2) i M. Z. (3) o wpis do działu III księgi wieczystej Nr (...) prawa syndyka do zaspokojenia z nieruchomości wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli z masy upadłości, na skutek skargi wnioskodawcy na postanowienie referendarza sądowego z dnia 28 listopada 2018 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Sąd I instancji przytoczył treść art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) i stwierdził, że z przepisu tego wynika, iż nie ma dowolności w żądaniu ujawnienia w dziale III księgi wieczystej roszczeń czy też praw osobistych, ale mogą tam być ujawniane prawa rzeczowe, a ponadto tylko prawa osobiste i roszczenia należące do dwóch kategorii: wymienione w ustępie 2 powołanego przepisu oraz inne, co do których wyraźne przepisy ustawowe na to zezwalają. Odnotował dalej, że ani art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), ani inne przepisy ustawowe, nie mogą stanowić podstawy do dokonania żądanego wpisu poprzez ujawnienie tam prawa syndyka do zaspokojenia z nieruchomości wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli do masy upadłości. Sąd wywiódł, że nie podziela stanowiska wnioskodawcy opartego na poglądzie wyrażonym w postanowieniu Sądu Najwyższego z 26 października 2005 r. V CK 776/04, zgodnie z którym prawo nabyte ze skargi pauliańskiej zasługuje na skuteczność, o której mowa w art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), z uwagi na jego charakter i cel zbieżny z celami, którym służy prowadzenie ksiąg wieczystych (art. 1 ust. 1 tejże ustawy), powołując się na inne orzeczenia Sądu Najwyższego, gdzie podnosi się, że zasadą jest ujawnienie w księgach wieczystych praw rzeczowych, zaś jedynie wyjątkowo możliwy jest wpis prawa osobistego i roszczenia, a choć owe wyjątki nie zostały wymienione w ustępie drugim art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) w sposób wyczerpujący, to jednak do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest przepis rangi ustawy wyraźnie dopuszczający taką możliwość. Zwraca się też uwagę, że w obowiązującym de lege lata stanie prawnym ustawodawca nie wyróżnił trzeciej kategorii praw osobistych i roszczeń, a więc tych, które „są wyposażone w elementy praw rzeczowych”, zaś zwolennicy poglądu o istnieniu takiej kategorii nie wskazują, jakie to miałyby być „elementy”, przy czym ogólne powołanie się na ich związek z prawem rzeczowym oraz istnienie zbieżnego celu ich ujawnienia z celem instytucji ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych, ocenia się jako niewystarczające. Podkreśla się, że art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), który nie zawiera luk prawnych, nie powinien być wykładany rozszerzająco, jako wyjątek od zasady, iż w księdze wieczystej ujawnia się prawa rzeczowe. Konsekwencją podzielenia takiego stanowiska przez Sąd meriti było stwierdzenie braku podstaw do ujawnienia w dziale III księgi wieczystej żądanego wpisu i oddalenie wniosku na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia złożył wnioskodawca, domagając się jego zmiany 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 przedmiotową księgą wieczystą wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli do masy upadłości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi. Skarżący zarzucił orzeczeniu naruszenie art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) w związku z art. 1 ust. 1 tej ustawy poprzez bezzasadne przyjęcie, że przysługujące wnioskodawcy i przewidziane w art. 532 k.c. prawo zaspokojenia z nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli do masy upadłości 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.

**Sąd Okręgowy zważył,**

### **co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna. Należy się w całej rozciągłości zgodzić z wykładnią art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księгах wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), zwanej dalej u.k.w.h., dokonaną przez Sąd Rejonowy i zakresem zastosowania tego przepisu do stanu faktycznego sprawy ustalonego w ramach kognicji Sądu wieczystoksięgowego wynikającej z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Argumentacja prezentowana przez skarżącego w toku postępowania – także w apelacji – opiera się na niezwykle kontrowersyjnym poglądzie wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 października 2005 r.. V CK 776/04, (...) Nr 4 z 2006 r. Rozumowanie Sądu Najwyższego rozpoczęło się od niczym nieuzasadnionego stwierdzenia, że ustęp 2 art. 16 u.k.w.h. nie jest jednym z przepisów rangi ustawowej, o którym mowa w ustępie 1 tego artykułu, a art. 16 ust. 1 u.k.w.h. generalnie odsyła do przepisów rangi ustawowej innych niż unormowania u.k.w.h. – co ostatecznie doprowadziło do konkluzji, że skoro w przepisach tych nie zostały przewidziane jako podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej prawa wymienione w art. 16 ust. 2 u.k.w.h., to tym samym nie muszą istnieć przepisy formalnie zezwalające na wpis praw osobistych i roszczeń do księgi, a wyliczenie z art. 16 ust. 2 k.w.s.h. jest tylko przykładowe. Trudne jest jednak do pojęcia, w jaki sposób konkluzję taką można było pogodzić z treścią art. 16 ust. 1 u.k.w.h., więc koncepcja taka została poddana powszechnej – z niewielkimi wyjątkami – krytyce w doktrynie prawa (patrz przede wszystkim E. Gniewek, „Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU. Art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> KPC. Komentarz”, Warszawa 2018, tezy II. B. 1-5 do art. 16 u.k.w.h. i powołana tam literatura), zaś Sąd Najwyższy wkrótce od niej odstąpił. Zacytowane orzeczenie pozostało odosobnione, a wyrażony w nim pogląd Sąd odwoławczy uważa za zupełnie błędny, zaś twierdzenie apelującego, że nie budzi ono żadnych wątpliwości jest – w świetle poglądów piśmiennictwa i aktualnego orzecznictwa – w istotnym zakresie niezgodne z rzeczywistością.

Nie ma w tym miejscu sensownego powodu, by ponownie powoływać w ślad za Sądem Rejonowym wszystkie orzeczenia Sądu Najwyższego, w których Sąd ten zajął zupełnie odmienne – i tym razem w pełni trafne – stanowisko w tym przedmiocie. Art. 16 ust. 1 u.k.w.h. jasno i wyraźnie ustanawia zasadę, zgodnie z którą do księgi wieczystej można wpisać prawa osobiste i roszczenia jedynie wówczas, gdy zezwala na to wprost przepis rangi ustawowej. Jednym z takich unormowań jest art. 16 ust. 2 u.k.w.h., przy czym ustawodawca zastrzega, że nie jest to wyliczenie wyczerpujące, co oznacza, że normy zezwalające na wpis potencjalnie mogą zostać zawarte także w innych jednostkach redakcyjnych u.k.w.h. albo w innych ustawach – de lege lata można wskazać na roszczenie z art. 101<sup>9</sup> zd. I u.k.w.h. lub prawo osobiste do korzystania z nieruchomości na podstawie zezwolenia starosty wydanego w trybie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.). Bezspornie niezbędne jest jednak wyraźne wskazanie przez ustawodawcę praw osobistych i roszczeń podlegających potencjalnemu ujawnieniu w księdze wieczystej. Podkreślić trzeba, że ustawodawca w żadnym razie nie wyróżnia trzeciej kategorii „praw wyposażonych w elementy praw rzeczowych”, co do których niekiedy snute są dywagacje w doktrynie prawa; słusznie zresztą zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że nie jest bynajmniej jasne, jakie miałyby to być elementy. Pamiętać też należy, że dopuszczalny w określonych wypadkach wpis w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń stanowi wyjątek od zasady ujawnienia w takiej księdze praw rzeczowych, wyjątków nie wolno zaś interpretować rozszerzająco, nawet pod pozorem analogii, a ustawodawca zastrzega wyraźnie, że prawa osobiste i roszczenia wolno ujawniać w księdze wieczystej jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych.

Biorąc powyższe pod uwagę, uznać należy, że w sytuacji, gdy ustawa nie przewiduje możliwości wpisu do księgi wieczystej określonego prawa niebędącego prawem rzeczowym, zachodzi przeszkoda do dokonania żądanego wpisu, co uzasadnia oddalenie wniosku na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Zaskarżone orzeczenie Sądu I instancji jest więc prawidłowe i zapadło w wyniku prawidłowego zastosowania art. 16 u.k.w.h., zaś zarzuty i argumenty powołane w apelacji nie przekonały Sądu odwoławczego do uwzględnienia wniosków apelacyjnych. Złożony środek odwoławczy podlega więc oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.