

**Sygn. akt II Ca 65/19**

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2019

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Ciesielska (spr.)

Sędziowie: SSO Barbara Dziewięcka

SSO Teresa Strojnowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 stycznia 2019 r. w K. sprawy

z wniosku K. J.

z udziałem A. T.

o wpis w dziale III księgi wieczystej (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Starachowicach

z dnia 19 listopada 2018 r., Dz. Kw.(...)

**postanawia: oddalić apelację.**

SSO Teresa Strojnowska SSO Elżbieta Ciesielska SSO Barbara Dziewięcka

Zarządzenie: odpis doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawcy i uczestniczce z pouczeniem o niezaskarżalności.

**II Ca 65/19**

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 16 lipca 2018 roku K. J. reprezentowany przez fachowego pełnomocnika r.pr. R. O. domagał się o dokonanie w dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisu, że wyrokiem z dnia 19 września 2014 roku (...) Sąd Okręgowy w (...) uznał za bezskuteczną w stosunku do K. J. zawartą pomiędzy A. T. a K. T. umowę darowizny udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach prowadzi księgę wieczystą (...), a która to umowa została zawarta w dniu 20 listopada 2013 roku przed notariuszem K. S. i wpisana w Repertorium A (...)

Wnioskodawca wskazał przy tym, że wpis ten winien być dokonany celem ochrony i zaspokojenia jego wierzytelności objętej prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w (...) z dnia (...) wydanym z sprawie (...) którym zasądzono od K. T. należność główną w kwocie 93 922,71 zł. wraz z ustawowymi odsetkami.

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2018 roku referendarz sądowy oddalił wniosek. Skarga na to postanowienie została wniesiona przez pełnomocnika wnioskodawcy. Zgodnie z art.398<sup>22</sup>§2 k.p.c. postanowienie referendarza sądowego straciło moc, a Sąd Rejonowy w Starachowicach rozpoznał przedmiotowy wniosek jako sąd I instancji.

W wyniku rozpoznania wniosku postanowieniem z dnia 19 listopada 2018r. Sąd Rejonowy w Starachowicach oddalił wniosek orzekając, iż wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia Sąd wskazał, że wniosek podlega oddaleniu bowiem brak jest podstawy prawnej umożliwiającej dokonania w księdze wieczystej wpisu żądanego przez wnioskodawcę.

Powołując się na przepis art.16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazał, iż pozwala on na ujawnienie w księdze wieczystej oprócz praw rzeczowych także praw osobistych i roszczeń opisanych w tym przepisie. Podkreślił przy tym, że co prawda katalog praw osobistych i roszczeń wymienionych w art.16 u.k.w.h. nie jest zamknięty w odniesieniu do praw osobistych i roszczeń możliwych do ujawnienia w księdze wieczystej jednakże treść tego przepisu w sposób jednoznaczny prowadzi do wniosku, że ujawnione w księdze wieczystej mogą być oprócz wymienionych w art.16 ustawy wskazanej powyżej jedynie takie prawa osobiste i roszczenia, których ujawnienie zostało wyraźnie przewidziane w przepisach o randze ustawy. Tymczasem brak jest przepisu ustawowego, który umożliwiłby ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia opartego na art.527 k.c. czy art.532 k.c.

Zajmując takie stanowisko Sąd zaznaczył, że w prawdzie znany jest mu pogląd Sądu Najwyższego, w myśl którego nie jest niezbędne istnienie wyraźnego przepisu ustawowego dla ujawnienia w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia na podstawie art.16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a wystarczającym będzie, że przepis ustawy wyposaża określone prawa lub roszczenia w elementy właściwe prawu rzeczowemu i których cel jest zbieżny z celem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 czerwca 2007 roku II CSK 97/2007) jak i stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w postanowieniu z 26 października 2005 roku V CK 776/04 zgodnie z którym przewidziane w art.532 k.c. prawo wierzyciela do zaspokojenia z nieruchomości może być ujawnione w księdze wieczystej jako wpis dokonany na podstawie omawianego przepisu, to jednak Sąd rozpoznający niniejszy wniosek nie podziela tego stanowiska jako sprzecznego już choćby z wykładnią językową omawianej regulacji. Podkreślił, że brzmienie przepisu art.16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w sposób jednoznaczny pozwala stwierdzić, że wolą ustawodawcy było ograniczenie praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej wyłącznie to takich, które zostały wskazane w sposób wyraźny w przepisach ustawowych. Zwrócił także uwagę na to, iż rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego w sprawie V CK 776/04 poddane zostało krytyce w której podnoszono, że stanowisko Sądu Najwyższego ujęte w tym orzeczeniu „jest nie tyle próbą wykładni art.16 ust.1 (ustawy o księgach...), co przykładem wykładni contra legem, a przynajmniej całkowitego odejścia od brzmienia przepisu i jasnej w tym zakresie intencji ustawodawcy (...)”. (tak: Piotr Mysiak. Glosa do postanowienia SN z 26.10.2005r. V CK 776/04, M.P 2006, Nr 17, s.948 i nast.)

Stwierdził jednocześnie, że wykładnia art.16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece umożliwiająca ujawnienie w księdze wieczystej jedynie roszczeń i praw osobistych w oparciu o wyraźną delegację ustawową (czyli wyłączająca ujawnienie roszczenia z art.532 k.c.), wynikająca przede wszystkim z wykładni językowej jest dość ugruntowana w doktrynie. Za takim przywołanym rozumieniem wskazanego art.16 opowiadają się choćby tacy komentatorzy problematyki wieczystoksięgowej jak T. C., E. G., E. J., P. M., Ł. P.. Na podkreślenie zasługuje to, że poza literalną wykładnią należy uwzględnić także okoliczność, że skarga pauliańska jest wyjątkową, dotkliwie ingerującą w prawo własności instytucją prawa cywilnego, której zakres i skutki powinny być wyraźnie ustalane przez ustawodawcę a nie pozostawione uznaniu sądów, zaś interesy wierzycieli mogą być w należyтым stopniu zabezpieczone przez orzeczenie o zakazie zbywania i obciążania nieruchomości wydane w postępowaniu zabezpieczającym czy też przez wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez wierzyciela pauliańskiego. (tak: Ł. Przyborowski. Komentarz do art.16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis 2014).

Zaprezentowane stanowisko Sąd Rejonowy wsparł także dalszym orzecznictwem Sądu Najwyższego, z którego wynika, iż zgodnie z wykładnią językową art.16 ustawy o księgach... jedynie przepis o randze ustawy pozwala na ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia. (postanowienie Sądu Najwyższego z 9 maja 2013 roku II CSK 590/2012; postanowienie Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2017 roku II CSK 230/16). Przywołując te orzeczenia zwrócił uwagę, że Sąd Najwyższy wskazał, iż „zasadą jest ujawnienie w księgach wieczystych praw rzeczowych, zaś

jedynie wyjątkowo możliwy jest wpis prawa osobistego i roszczenia, które wymieniono w ustępie drugim art. 16 u.k.w.h., zaznaczając poprzez zwrot "w szczególności", iż ich wyliczenie nie ma charakteru zamkniętego. Przy czym, (...) do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest przepis rangi ustawy wyraźnie dopuszczający taką możliwość. Przemawia za tym wykładnia językowa art.16 ust.1 u.k.w.h., a mianowicie użyte w tym przepisie sformułowanie "w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych", które w języku polskim jednoznacznie oznacza, że jakiś przepis rangi ustawowej musi w wyraźny sposób zezwalać na ujawnienie danego prawa osobistego czy roszczenia. A jednym z takich przepisów jest właśnie art.16 ust.2 u.k.w.h."

Sąd I instancji zaznaczył nadto, iż wbrew uzasadnieniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego złożonej przez pełnomocnika wnioskodawcy, fakt, że inny sąd dokonał określonego wpisu w innej księdze wieczystej ( (...)) nie stanowi argumentu pozwalającego podważyć przedstawioną powyżej wykładnię przepisu art.16 u.k.w.h.

Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd oparł na podstawie art.520§1 k.p.c. w zw. z art.13§2 k.p.c. uznając, iż brak jest szczególnych przesłanek uzasadniających zastosowanie przepisów art.520§2 k.p.c. lub art.520§3 k.p.c.

Apelacje od orzeczenia Sądu Rejonowego wywiódł wnioskodawca zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. u.k.w.h. ( tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1007 ze zm. ) poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i przyjęcie, iż w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki do dokonania wpisu w dziale III KW nr (...), gdyż Sąd winien takiego wpisu dokonać.

W uzasadnieniu apelacji wnioskodawca zarzucił Sądowi zbyt rygorystyczne podchodzenie do stosowania art. 16 u.k.w.h. Wskazał, że stoi ono w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i ochroną interesów wierzyciela. Brak bowiem takiego wpisu oznacza, że potencjalny nabywca nieruchomości zakupi ją w dobrej wierze, a tym samym wierzyciel nie będzie miał możliwości odzyskania swojego zobowiązania. Podniósł nadto, że orzeczenia, na które powołuje się Sąd Rejonowy mają charakter krótkotrwały, albowiem mogą być one usunięte z księgi wieczystej po zakończeniu postępowania sądowego lub bezskutecznej egzekucji bez konieczności zaspokojenia wierzyciela (w tym wypadku skarżącego).

Wskazując na podniesiony zarzut wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem z dnia 16 lipca 2018r. nadto wniósł o zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest niezasadna i jako tak podlegała oddaleniu.

Na wstępie rozważań przypomnieć należy, iż zgodnie z art.16 ust. 1 u.k.w h. w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia;

Zgodnie zaś z ust. 2 art. 16 powołanej powyżej ustawy 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) wierzytelności 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).

Interpretacja tego przepisu zastosowana przez Sąd Rejonowy, odwołująca się przy tym do orzecznictwa Sądu Najwyższego, opierająca się na wykładni językowej jest w pełni aprobowana przez Sąd Okręgowy rozpoznający apelację wywiedzioną w niniejszej sprawie. Oparte na wykładni językowej rozumienie art. 16 ust. 1 i 2 u. k. w. h. znajduje bowiem także wsparcie w regule, że wyjątków nie należy interpretować rozszerzająco. Oznacza to tyle, że nie tylko strony nie mogą w czynności prawnej postanowić, iż w księdze wieczystej ma być ujawnione prawo osobiste lub roszczenie gdy możliwości jego wpisu nie przewiduje przepis ustawy, ale także iż przy braku stosownego przepisu rangi ustawy nie może uczynić tego Sąd Wieczysto Księgowy niezależnie od argumentacji zawartej we wniosku o dokonanie takiego wpisu.

Poza argumentacją przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, z którą Sąd II instancji w pełni się zgadza, Sąd Okręgowy podkreśla dodatkowo, że przywołany przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a regulacja w nim zawarta nie zawiera luk prawnych. Nie ma zatem powodu do stosowania analogii w jakimkolwiek zakresie. Wskazać przy tym także trzeba, że w księdze wieczystej co do zasady ujawnia się prawa rzeczowe, a dopuszczalny także wpis praw osobistych i roszczeń stanowi wyjątek opatrzony zastrzeżeniem, że jest to możliwe jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Tymczasem w niniejszej sprawie, nie budzi wątpliwości, iż żaden przepis ustawy nie przewiduje możliwości zamieszczenia w księdze wieczystej wpisu jakiego dokonania we wniosku z dnia 16 lipca 2018r. domagał się K. J. reprezentowany przez fachowego pełnomocnika – radcę prawnego R. O.. A skoro tak to zaskarżone orzeczenie jako znajdujące uzasadnienie w omawianym przepisie należało uznać za zgodne z prawem, zaś apelację wywiedzioną od tego orzeczenia za niezasadną i jako taką podlegającą oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe rozważania i ich konkluzję, Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia z dnia 30 stycznia 2019r.

SSO Teresa Strojnowska SSO Elżbieta Ciesielska SSO Barbara Dziewięcka