

POSTANOWIENIE

Dnia 26 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Zbigniew Strus

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. N. i Z. N.

przy uczestnictwie M. J.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 26 października 2005 r., kasacji uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 19 listopada 2003 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Umową z dnia 14 stycznia 1994 r. małżonkowie E. i Z. N. sprzedali Spółce z o.o. Przeds. Zagr. „A.(...)” w W. nieruchomości o powierzchni 8025 m², składającą się z działek nr (...)/14, (...)/13, (...)/12, (...)/11, (...)/10, (...)/9, (...)/8 i (...)/7, za cenę 1.123.500.000,- starych złotych, z której część w kwocie 723.500.000,- starych złotych podlegała uiszczeniu po zawarciu umowy w dwóch ratach w terminach do dnia 10 i 28 lutego 1994 r. Dla sprzedanej nieruchomości założona została księga wieczysta nr (...). z wpisem w dziale II Spółki jako właściciela. W dniu 4 listopada 1994 r. Spółka sprzedała przedmiotową nieruchomość (bez działki nr (...)/10) M. J., który też, na wniosek złożony w dniu 14 listopada 1994 r., wpisany został w dniu 17 maja 1995 r., jako właściciel. W dniu 28 kwietnia 1999 r. M. J. sprzedał B. i A. małżonkom R. działkę nr (...)/13, która w tym czasie już jako jedyna pozostała w księdze wieczystej nr (...). Wniosek zawarty w

akcie notarialnym odnośnie do ujawnienia prawa własności małżonków R. wpłynął do Sądu wieczysto-księgowego w dniu 6 maja 1999 r. Wniosek ten został uwzględniony w dniu 23 maja 2001 r. Równocześnie z wpisem w dziale II Kw. nr (...). prawa własności na rzecz małżonków R. referendarz sądowy Sądu Rejonowego – Wydział Ksiąg Wieczystych w W. wpisał w dziale III księgi wieczystej (...). ostrzeżenie o uznaniu za bezskuteczną wobec Z. N. i E. N. czynności prawnej obejmującej sporządzoną w akcie notarialnym z dnia 4 listopada 1994 r. w W. umowę przeniesienia własności nieruchomości zawartą przez Spółkę z o.o. Przedsiębiorstwo Zagraniczne „A.(...)” w W. z M. J., o ile umową tą uniemożliwiono zaspokojenie wierzytelności Z. N. i E. N.. Według treści wpisu podstawą jego dokonania stanowił wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 27 października 1998 r. sygn. akt I Aca 842/98. Wyrok ten, ze stwierdzeniem jego prawomocności, został złożony przez E. i Z. małżonków N. przy ich wniosku, który wpłynął w dniu 25 kwietnia 2001r. a który zawierał żądanie wpisu w dziale III następstwa wyroku oraz stwierdzenie, że Spółka z o.o. Przedsiębiorstwo Zagraniczne „A.(...)” w W. nie zapłaciła reszty ceny z umowy sprzedaży z dnia 4 listopada 1994 r. a egzekucja w tym zakresie okazała się bezskuteczna. Na czynność referendarza sądowego obejmującą wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...). wnieśli skargi M. J. i małżonkowie R. Sąd Rejonowy odrzucił obydwie skargi; odnośnie do skargi M. J. uznał, iż tenże nie jest uczestnikiem postępowania, bo wpis nie dotyczy jego praw do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)., natomiast co do małżonków R. stwierdził, że skarga była spóźniona, a wniosek o przywrócenie terminu nie zasługiwał na uwzględnienie. W wyniku zażaleń obydwu autorów skarg Sąd Okręgowy w W. orzeczeniem z dnia 6 grudnia 2002 r. uchylił postanowienie o odrzuceniu skargi M. J. wyrażając pogląd, że jako poprzedni właściciel nieruchomości jest on osobą zainteresowaną w sprawie w rozumieniu art. 510 k.p.c. i to tym bardziej, że wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...). może rzutować na jego relacje z aktualnymi właścicielami nieruchomości. Zażalenie małżonków R. Sąd Okręgowy oddalił podzielając pogląd, że skarga była spóźniona. Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2003 r. Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych, po rozpoznaniu skargi M. J. na wpis w dziale III księgi wieczystej (...)., utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Sąd uznał, że podstawą wpisu ostrzeżenia w dziale III są nie tylko przepisy art. 10 i 57 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (obecnie art. 626¹³ § 1 k.p.c.) ale także art. 16 tej ustawy obejmujący wpisy, które nie zmieniają stanu prawnego nieruchomości ale wpływają na sytuację prawną nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego, konsekwencją uznania za bezskuteczną wobec E. i Z. N. umowy

sprzedaży z dnia 4 listopada 1994 r. jest możliwość prowadzenia przez małżonków N. egzekucji z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). celem dochodzenia ich wierzytelności wobec czego wpisanie ostrzeżenia w dniu 21 maja 2001 r. było uzasadnione.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację uczestnika postępowania M. J. od powyższego postanowienia. Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wymaga, aby na ujawnienie praw osobistych i roszczeń zezwalał przepis rangi ustawowej. Zdaniem Sądu, zezwolenie na ujawnienie prawa wynikającego z uwzględnienia skargi pauliańskiej jest zawarte w art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 626¹³ § 1 k.p.c. Jednocześnie, Sąd wskazał, że art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie uzależnia wpisu prawa osobistego lub roszczenia od tego, aby inna ustawa zawierała normę, która pod względem jej redakcji wyraźnie zezwala na wpis; wystarcza, że ta inna ustawa wyraźnie kreuje prawo osobiste lub roszczenie w celu ich zabezpieczenia na określonej rzeczy. Skoro sposób realizacji skargi pauliańskiej określa art. 532 k.c. a w rozpoznawanej sprawie obejmuje on zaspokojenie z nieruchomości to zasadny był wpis ostrzeżenia o roszczeniu pauliańskim.

W kasacji uczestnik postępowania M. J. zarzucił powyższemu orzeczeniu naruszenie prawa materialnego – art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 64 Konstytucji RP i art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z dnia 4 listopada 1950 r. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że określenie „w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych” nie uzależnia ujawnienia w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń od tego, aby istniał wyraźny przepis pozwalający na wpis oraz przez uznanie, że wpis na podstawie art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece następuje w formie ostrzeżenia. Zarzucił też naruszenie art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez jego zastosowanie do sytuacji, w której nie zachodzi niezgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem prawnym rzeczywistym. Ponadto, skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania – art. 626¹³ § 1 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie. Wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i odrzucenie lub oddalenie wniosku o wpis lub uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi odwoławczemu do ponownego rozpoznania. W szczególności skarżący podniósł, że zgodnie z wykładnią językową, możliwy sens słów „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych” wyraża się

wyłącznie w poszukiwaniu takiej normy prawnej rangi ustawowej, która zawierałaby wskazanie, że zezwala się na ujawnienie określonego prawa lub roszczenia, nie zaś normy, z której tylko prawo to lub roszczenie daje się wykreować. Zwrócił uwagę, że gdyby uprawnione było odczytanie w/w zezwolenia już z samego stwierdzenia, że prawo lub roszczenie powstało, to zwrot „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych” byłby zbyteczny skoro rozważanie każdego prawa osobistego lub roszczenia wymaga jego stwierdzenia w związku z czym każde stwierdzenie istnienia prawa lub roszczenia przesądzałoby o zezwoleniu na jego ujawnienie w księdze wieczystej. Tymczasem, ustawodawca ustanowił normy prawne, w których wyraźnie zezwolił na ujawnienie praw lub roszczeń. Takie normy zawarte są m. in. w art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w art. 51 ustawy o ochronie przyrody, art. 30 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 12¹ ust. 2 ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych, art. 9 ust. 3 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie dóbr kultury. Dowodzi to – zdaniem skarżącego – że nie samo istnienie praw lub roszczeń stanowi podstawę do ich ujawnienia w księdze wieczystej lecz istnienia zezwolenia na ujawnienie oraz, że zamiarem ustawodawcy było ograniczenie – prawne lub faktyczne – możliwości dysponowania przez uprawnionego z tytułu praw rzeczowych tylko w związku z niektórymi prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich a nie wszystkimi, które dają się wykreować.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przewidziane w art. 532 k.c. prawo wierzyciela dochodzenia zaspokożenia, w przypadku gdy dotyczyła nieruchomości, nie stwarza niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem prawnym rzeczywistym (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm., zwanej dalej ukwh). Prawo to nie unicestwia erga omnes nabycia własności przez osobę trzecią, która w wyniku czynności z dłużnikiem, uznanej za bezskuteczną, stała się właścicielem nieruchomości lecz skutkuje obowiązkiem osoby trzeciej znoszenia egzekucji skierowanej do nieruchomości. W ten sposób prawo wierzyciela, które powstało w wyniku uwzględnienia roszczenia z art. 527 § 1 k.c. aczkolwiek ma charakter obligacyjny, związane jest ze swej istoty z nieruchomością osoby trzeciej. W tym integralnym związku prawa osobistego wierzyciela z nieruchomością, wyrażającym się w ograniczeniu osoby trzeciej w możliwości korzystania z przysługującego jej prawa własności wyraża się swego rodzaju „urzeczenie” prawa wierzyciela na kształt praw

osób uprawnionych wobec właściciela nieruchomości z najmu, dzierżawy, pierwokupu, dożywocia czy odkupu. Jednocześnie, zważywszy na skuteczność prawa wierzyciela do zaspokojenia się z nieruchomości tylko w stosunku do osoby, która była stroną pozwaną w sprawie ze skargi pauliańskiej i wynikające z tego zagrożenie niezrealizowania prawa w razie zbycia nieruchomości na rzecz nabywcy działającego w dobrej wierze, przedmiotowe prawo wykazuje cechy zbieżne z prawami osobistymi, roszczeniami i ograniczonymi prawami rzeczowymi wyposażonymi w zdolność do ich ujawnienia w księdze wieczystej w celu udokumentowania określonego status quo pomiędzy uprawnionym i właścicielem lub zabezpieczenia realizacji w przyszłości praw do nieruchomości ze skutkami także wobec osób spoza stosunku pomiędzy uprawnionym i właścicielem nieruchomości. Ujawnienie prawa wierzyciela w formie wpisu o wszczęcie egzekucji (art. 924 k.p.c.) nie stanowi zabezpieczenia przed ewentualnością każdego zbycia nieruchomości, ponieważ skutkuje dopiero od chwili zajęcia (art. 925 k.p.c.). Ponadto, może nastąpić tylko w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność osoby trzeciej wymienionej w wyroku uwzględniającym skargę pauliańską. Funkcję gwaranta zabezpieczającego erga omnes realizacje prawa i art. 532 k.c. może spełniać wpis o skutkach z art. 17 ukwh. Wpis taki musi odpowiadać wymogom art. 16 ust. 1 ukwh.

Zdaniem Sądu Najwyższego, prawo nabyte ze skargi pauliańskiej zasługuje na skuteczność, o której mowa w art. 17 ukwh, z uwagi na jego charakter i cel zbieżny z celami, którym służy prowadzenie ksiąg wieczystych (art. 1 ust. 1 ukwh). Ujawnienie prawa wierzyciela do zaspokojenia się z nieruchomości osoby trzeciej zabezpiecza ponadto wierzyciela przed ewentualnością występowania ze skargą pauliańską przeciwko kolejnemu nabywcy nieruchomości (art. 531 § 2 k.c.), względnie, domagania się w kolejnym procesie przeciwko osobie trzeciej odszkodowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2005 r. II CK 412/04 – nie publ.). Co do tego zaś, że generalnie egzekwowalność wierzytelności z nieruchomości może być przedmiotem wpisu w księdze wieczystej, to dostatecznie przekonuje o tym treść art. 924 k.p.c.

Z przedstawionych względów należy uznać, że prawo wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia, przewidziane w art. 532 k.c., w przypadku, gdy dotyczy nieruchomości, może być ujawnione w księdze wieczystej (art. 16 ust. 1 ukwh).

Trzeba przyznać rację skarżącemu, że tego rodzaju wniosek prima facie zdaje się być sprzeczny z treścią art. 16 ukwh. Literalne brzmienie wymienionego przepisu mogłoby wskazywać, że na ujawnienie prawa z art. 532 k.c. wymagane jest

upoważnienie wyrażone w ustawie przy użyciu zwrotu w rodzaju „podlega ujawnieniu”, „może być ujawnione”, „zezwała się na wpis w księdze wieczystej”. Jednakże bliższa analiza treści art. 16 ukwh i to zarówno według zasad wykładni językowej jak i w szczególności – funkcjonalnej, narzuca odmienny sens słów „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych”.

Przed wszystkim nie można przyjąć, że art. 16 ust. 2 ukwh zawiera zezwolenie na ujawnienie wymienionych w nim praw i jest jednym z tych przepisów rangi ustawowej, o których mowa w art. 16 ust. 1 ukwh co – według skarżącego – miałyby dowodzić, że wszystkie mogące być ujawnione prawa osobiste, wymagają formalnego wyartykułowania zezwolenia na ujawnienie. Redakcja art. 16 ust. 1 wskazuje, że przepis ten generalnie odsyła do innych niż ukwh przepisów ustawowych; zatem - ewentualnego wyraźnego zezwolenia należałoby poszukiwać poza ukwh. Tymczasem np. odnośnie do praw najmu, dzierżawy bezspornie przepisów takich brak. Skoro pomimo tego prawo najmu i dzierżawy podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, wypada odczytać art. 16 ust. 2 w ten sposób, że zawiera on wyliczenie niektórych praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu, a nie, że jest przykładem przepisów formalnie zezwalających na ujawnienie. W przeciwnym razie art. 16 ust. 2 byłby sprzeczny z art. 16 ust. 1 ukwh. Okoliczność, że w niektórych ustawach szczególnych użyto zwrotów, dzięki którym nie ma potrzeby dokonywania wykładni zawartych w nim norm materialno - prawnych pod kątem „zdolności” określonych praw lub roszczeń do ujawnienia w księdze wieczystej nie dostarcza argumentów na rzecz tezy prezentowanej w kasacji. Jest bowiem kwestią techniki legislacyjnej mniej lub bardziej czytelne, z punktu widzenia formalnego, wyrażenie zamiaru ustawodawcy, na co zwracają uwagę Autorzy komentarzy do art. 16 ukwh i z czym należy się zgodzić. Wypada w tym miejscu zauważyć, że nie wszystkie prawa obligacyjne i roszczenia materialno - prawne, które - co oczywiste - muszą mieć swoje umocowanie w prawie, zawsze nadawałyby się do ujawnienia w księdze wieczystej (co - według kasacji – miałyby stanowić argument przeciwko uznaniu samego tylko wykreowania prawa w art. 532 k.c. za podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej) lecz tylko takie, które z istoty swej rzutują na stan prawny nieruchomości. O „zdolności” do ujawnienia świadczy bowiem charakter tych praw i roszczeń jako z natury skierowanych do nieruchomości w celu określonego ograniczenia rzeczowych praw osób uprawnionych z tego tytułu. Ograniczenie to wyczerpuje treść prawa osobistych lub roszczeń przysługujących wierzycielowi.

Mając powyższe na uwadze Sąd Najwyższy uznał za bezzasadny zarzut kasacji dotyczący naruszenia art. 16 ust. 1 ukwh. Przesądzało to o braku podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 64 Konstytucji RP i Protokołu nr 1 do Konwencji; te przepisy doznają konkretyzacji w ustawach szczególnych, których wykładnia w rozpoznawanej sprawie uwzględnia konstytucyjną zasadę dopuszczalności ograniczenia własności i w niczym istoty tego prawa nie narusza.

Pozostałe zarzuty kasacji także nie podlegały uwzględnieniu. Wprawdzie rację ma skarżący, że Sąd Okręgowy błędnie powołał, obok art. 16 ukwh, także art. 10 ukwh i art. 626¹³ k.p.c. jako prawną podstawę wpisu, ale w tym zakresie stanowisko wyrażone w zaskarżonym postanowieniu okazało się bezprzedmiotowe. Ostatecznie bowiem Sąd Okręgowy dał wyraz przekonaniu, że przedmiotowy wpis ujawnia na wniosek małżonków E. i Z. N. ich prawo wynikające z uwzględnienia skargi pauliańskiej. Tak też – pomimo mylącego określenia „ostrzeżenie”, użytego w treści wpisu – stanowisko Sądu Okręgowego odczytał skarżący, a wcześniej – Sąd Najwyższy, rozstrzygający o dopuszczalności kasacji w postanowieniu z dnia 21 maja 2004 r. V CZ 42/04. Tym niemniej wypada zauważyć, że Sąd Okręgowy zdaje się nie odróżniać instytucji wpisu ostrzeżenia (art. 10 ust. 2 ukwh, art. 626¹³ § 1 k.p.c.), która w rozpoznawanej sprawie nie znajdowała zastosowania, od instytucji ujawnienia prawa osobistego (art. 16 ukwh). Sprawia to, że treść wpisu a quo pozostaje mało czytelna, czego nie sposób aprobować.

Wobec braku zarzutów w kasacji, poza kognicją Sądu Najwyższego w rozpoznawanej sprawie pozostała ocena prawidłowości ujawnienia prawa małżonków N. w chwili, gdy właścicielami nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). byli już 0 od czasu sprzed wpłynięcia wniosku o wpis – małżonkowie B. i A. R. Również, z uwagi na art. 384 k.p.c. w zw. z art. 393¹⁹ k.p.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98), poza osądem Sądu Najwyższego pozostała kwestia uczestnictwa skarżącego w niniejszym postępowaniu w świetle zasad art. 626¹ § 2 k.p.c., ewentualnie także art. 510 § 1 k.p.c.

Kasacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 393¹² k.p.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji (art. 3 i 6 w/w ustawy zmieniającej z dnia 22 grudnia 2004 r.).