

Sygn. Akt II Ca 1456/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Katarzyna Biernat-Jarek (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Grzegorz Buła

SO Jarosław Tyrpa

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2018 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki Akcyjnej w upadłości likwidacyjnej

przy uczestnictwie (...) Spółce z o.o. w Ł.

o wpis do księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 30 kwietnia 2018 roku sygnatura akt DzKw/KR1P/00056741/17

postanawia : oddalić apelację .

SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Jarosław Tyrpa

## UZASADNIENIE

Syndyk Masy Upadłości „(...)” S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K. złożył wniosek o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) roszczenia o wydanie przez (...) spółkę z o.o. w Ł. w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy do nich należących, nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 02.06.2016r., sygn. akt IX GC 1123/14.

Postanowieniem z dnia 2.03.2018r. referendarz sądowy oddalił wniosek, wobec braku podstawy do dokonania żądanego wpisu.

Na orzeczenie referendarza sądowego skargę złożył wnioskodawca, zarzucając naruszenie przepisu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 134 prawa upadłościowego, wnosząc o dokonanie żądanego wpisu. Skarżący podniósł, iż na mocy przepisu szczególnego art. 134 prawa upadłościowego przedmiot ubezskutecznionej czynności prawnej podlega przekazaniu do masy upadłości, a w konsekwencji syndyk uzyskuje kompetencje do sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym. Brak możliwości wpisu roszczenia o wydanie nieruchomości pozbawiłby wierzycieli upadłego podstawowej ochrony prawnej. Podkreślił, iż takiej ochrony nie stanowi ewentualne ostrzeżenie lub zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości (art. 756 k.p.c.), gdyż ostrzeżenie takie będzie skuteczne tylko przez okres 2 miesięcy. Według skarżącego, brak wyraźnego przepisu stanowi lukę prawną, a w takiej sytuacji powinien zostać zastosowany inny przepis w drodze analogii, tj. przepis art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa –Podgórze w Krakowie oddalił wniosek.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że w polskim systemie prawnym zasadą jest ujawnianie w księdze wieczystej praw rzeczowych, natomiast do ujawnienia praw o charakterze obligacyjnym dochodzi w drodze

wyjątku i tylko wtedy, gdy przewiduje to przepis rangi ustawy, co wynika z art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W ustępie 2 tego artykułu, ustawodawca dokonał przykładowego wyliczenia praw osobistych i roszczeń, jakie mogą zostać wpisane w księdze wieczystej. Powyższy przepis nie powinien wywoływać wątpliwości interpretacyjnych, a jako wyjątek od reguły nie podlega wykładni rozszerzającej, a co za tym idzie nie może zostać zastosowany w drodze analogii. Sąd Rejonowy nie podzielił także stanowiska skarżącego, aby miała miejsce w tym zakresie luka prawna. W przepisie art. 757 k.p.c. ustawodawca przewidział bowiem możliwość przedłużenia działania zabezpieczenia udzielonego przez sąd prowadzący sprawę („o ile sąd nie postanowi inaczej”), które może działać do czasu sprzedaży nieruchomości.

Jako podstawę rozstrzygnięcia wskazano art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca Syndyk Masy Upadłości „(...)” S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K. i zaskarżając go w całości zarzucił naruszenie art. 629<sup>9</sup> k.p.c. poprzez uznanie, że nie istnieją podstawy do dokonania wpisu roszczenia o wydanie nieruchomości, podczas gdy roszczenie, którego ujawnienia w księdze wieczystej domaga się syndyk, stwierdzone jest prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 2 czerwca 2016 r., sygn. akt IX GC 1123/14; oraz naruszenie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 134 ustawy z dnia 28 lutego (...) Prawo upadłościowe poprzez ich nieprawidłową wykładnię i przyjęcie, że w obowiązującym stanie prawnym nie istnieją podstawy ustawowe do wpisu roszczenia o wydanie nieruchomości w księdze wieczystej.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku i wpisanie w dziale III księgi wieczystej (...) roszczenia syndyka masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej o wydanie przez (...) sp. z o.o. z/s w Ł. w stanie wolnym od osób trzech i rzeczy do nich należących nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że przepis art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zawiera przykładowe wyliczenie praw i roszczeń osobistych jakie mogą zostać wpisane do księgi wieczystej. W orzecznictwie dopuszcza się ujawnienie na podstawie art. 16 ust. 1 u.k.w.h. różnego rodzaju roszczeń, które nie mieszczą się w otwartym katalogu zawartym w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. W konsekwencji fakt, że roszczenie nie mieści się w przykładowym katalogu roszczeń, nie oznacza, że nie może podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej, jeśli pozwalają na to przepisy ustawowe. Tymczasem roszczenie syndyka masy upadłości o wydanie nieruchomości jest roszczeniem wynikającym z ustawy. Jego ujawnienie w księdze wieczystej służy ujawnieniu stanu prawnego nieruchomości i jest konieczne, aby w pełni możliwa i efektywna była realizacja tak szerokiego zakresu ochrony. Zgodnie bowiem z art. 134 Prawa upadłościowego, następstwem wyroku orzekającego bezskuteczność czynności jest to, że właścicielem przedmiotu bezskutecznej czynności prawnej nadal pozostaje ta sama osoba, a syndyk uzyskuje jedynie kompetencje do sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym. Przepis art. 134 prawa upadłościowego nie daje natomiast podstaw do domagania się przez syndyka powrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości, ale upoważnia go do zbycia nieruchomości tak, jakby stanowiła ona nadal własność upadłego. W konsekwencji przyjęć, w ocenie skarżącego należy, że roszczenie o wydanie przysługujące syndykowi masy upadłości kształtuje stan prawny nieruchomości, podobnie jak zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości ujawniane na wniosek organu egzekucyjnego. Uprawniony do rozporządzania nieruchomością jest bowiem tylko syndyk masy upadłości (...) S.A., prowadzący egzekucję generalną dla zaspokojenia wierzycieli masy upadłości. Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia syndyka masy upadłości o wydanie nieruchomości służy także ochronie wszystkich wierzycieli masy upadłości, gdyż brak ujawnienia tych uprawnień może doprowadzić do zniweczenia celu regulacji z art. 134 prawa upadłościowego. Na obecnym zaś etapie postępowania syndyk nie może uzyskać ochrony w trybie art. 757 k.p.c., ponieważ roszczenie wnioskodawcy jest już stwierdzone prawomocnym wyrokiem. Tym samym nieuwzględnienie przedmiotowego wniosku i wykreślenie istniejącego zabezpieczenia może doprowadzić do sytuacji, w której dłużnik sprzeda lub obciąży skutecznie odzyskaną nieruchomość i tym samym pozbawi syndyka możliwości jej zbycia w postępowaniu upadłościowym.

Skarżący podniósł także, że analogiczne w swej treści wnioski o wpis w księdze wieczystej dotyczące roszczenia syndyka masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej o wydanie nieruchomości były już uwzględniane przez Sąd (sprawy o sygn. akt DZKW/KR1P/00049684/15, DZKW/KR1P/00068748/16, DZKW KR1P/00068750/16).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Księgi wieczyste prowadzone są celem ustalenia stanu prawnego nieruchomości co wiąże się z ujawnieniem praw rzeczowych do danej nieruchomości. Odrębną kwestią pozostaje ujawnienie w księgach wieczystych praw osobistych i roszczeń, których wpis następuje zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Według art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w księdze wieczystej w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych poza prawami rzeczowymi mogą być ujawniane prawa osobiste i roszczenia. Z unormowania tego przepisu wynika, że zasadą jest jak już wskazano powyżej ujawnienie w księgach wieczystych praw rzeczowych, zaś jedynie wyjątkowo możliwy jest wpis prawa osobistego i roszczenia. Owe wyjątki wymieniono w ustępie drugim art. 16 u.k.w.h., zaznaczając poprzez zwrot "w szczególności", iż ich wyliczenie nie ma charakteru zamkniętego. Przy czym, wbrew odmiennemu pogładowi apelującego, 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 nich jest art. 16 ust. 2 u.k.w.h. (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 maja 2013 r. V CSK 297/12 czy w postanowieniu z 9 maja 2013 r., II CSK 590/2012).

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 stycznia 2017 roku III CSK 230/16 Sąd Najwyższy wskazał, że „na tle regulacji przyjętej w art. 16 u.k.w.h. oraz pod wpływem poglądu o istnieniu nie dwóch, lecz trzech kategorii praw dotyczących nieruchomości, w piśmiennictwie oraz judykaturze występują dwa rozbieżne stanowiska. Według jednego, do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest przepis rangi ustawowej wyraźnie dopuszczający taką możliwość, czego przykładem jest art. 16 ust. 2 u.k.w.h. Zwolennicy drugiego stanowiska twierdzą natomiast, że do ujawnienia praw i roszczeń trzeciej kategorii nie jest konieczne upoważnienie ustawowe; wystarczy stwierdzenie, że przepis ustawy wyposaża dane prawo osobiste lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu, wyróżniając je wśród praw obligacyjnych ze względu na ewidentny związek tych praw osobistych i roszczeń z prawem rzeczowym. Ich konstrukcja jurydyczna służy celowi zbieżnemu z celem instytucji ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych. Za tym stanowiskiem opowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26 października 2005 r., V CK 776/04, stwierdzając, że prawo wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia, przewidziane w art. 532 k.c. może być ujawnione w księdze wieczystej. Sąd Najwyższy podkreślił, że wprawdzie brzmienie art. 16 u.k.w.h. może wskazywać, iż do ujawnienia prawa przewidzianego w art. 532 k.c. wymagane jest upoważnienie wyrażone w ustawie, jednak bliższa analiza art. 16 według reguł wykładni językowej, a zwłaszcza wykładni funkcjonalnej, narzuca odmienny sens słów "w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych".

Wnioskodawca w niniejszej sprawie domagał się ujawnienia roszczenia Syndyka o wydanie przez (...) Sp. z o.o. w Ł. w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy do nich należących nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) obejmująca działki nr (...), przy czym źródłem roszczenia miał być wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dn. 2 czerwca 2016 roku sygn. akt IX GC 1123/14 uznający za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej umowy sprzedaży z dn. 31 października 2014 r. zawartej pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. we Ł., a (...) spółką z o.o. w Ł. oraz nakazujący stronie pozwanej F. (...) wydanie powodowemu Syndykowi ww. nieruchomości w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy.

Nawiązując do przytoczonych na wstępie poglądów judykatury, popartych stanowiskiem doktryny (vide: Stanisław Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyd. LexisNexis W-wa 2010 str. 108 i nast.) Sąd Okręgowy podziela stanowisko jednoznacznie wskazujące na konieczność istnienia (wyraźnej) ustawowej podstawy do

ujawniania praw osobistych i roszczeń, dlatego też wnioski o wpis roszczenia o wydanie nieruchomości nie mógł zostać uwzględniony, zwłaszcza w sytuacji gdy obowiązek wydania ma związek jedynie z ubezszkudnieniem czynności prawnej na podstawie której własność nieruchomości przeszła na osobę trzecią i wyrażeniem zgody by nieruchomość przedmiotem egzekucji – a w tej konkretnej sprawie by potraktowana była jako majątek upadłego Przedsiębiorstwa (...) spółkę z o.o. w Ł. – ale w stosunku do jednego konkretnego wierzyciela, bez utraty prawa własności przez (...) spółkę z o.o. w Ł..

Okoliczność, że brak ujawnienia stosownego obowiązku wydania uniemożliwi lub uczyni nierealnym wyegzekwowanie wyroku nie może stanowić argumentu za dokonaniem wpisu, jeśli w przepisach prawa istnieje luka uniemożliwiająca jego dokonanie, tym bardziej że wydany wyrok służy do zaspokojenia konkretnego wierzyciela w toczącym się postępowaniu upadłościowym względem dłużnika, z majątku którego przedmiotowa nieruchomość wyszła. Otwartą pozostaje natomiast kwestia dopuszczalności ujawnienia w księdze wieczystej postanowienia o ogłoszeniu upadłości na podstawie art. 175 Prawa upadłościowego, jednakże takiego wniosku Syndyk w niniejszej sprawie nie zgłosił.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu

SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Jarosław Tyrpa