

ЗАРУБІЖНІ ЗВ'ЯЗКИ

Piotr Mysiak,

Prodziekan WPiA Uniwersytetu Zielonogórskiego

DOPUSZCZALNOŚĆ UJAWNIEŃ PRAW OSOBISTYCH I ROSZCZEŃ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

1. Wprowadzenie

Problematyka praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księgach wieczystych budzi szereg kontrowersji w doktrynie i orzecznictwie. Biorąc pod uwagę sporą rozbieżność poglądów prezentowanych w kwestiach szczegółowych oraz szereg nowych stanowisk zaprezentowanych w ostatnich latach, problematyka ta jest warta osobnego opracowania.

Analizując podjęte zagadnienie należy zastanowić się nad pojęciem praw osobistych i roszczeń, sposobem określenia które z nich mogą być ujawnione w księdze wieczystej oraz skutkami takiego ujawnienia.

Pojęcie praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księdze wieczystej wprowadza art. 16 ust. 1 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (cytowana jako u.k.w.h.)¹ stanowiąc – „W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia.” Pojęcia te nie zostały nigdzie w ustawie zdefiniowane. Pewną pomoc stanowi ust. 2 tego przepisu wskazując – „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. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr

107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702 oraz z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459),

6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).”

2. Prawa osobiste w rozumieniu art. 16 u.k.w.h.

Termin prawa osobiste z art. 16 u.k.w.h. może wydawać się niezbyt jasny. W nauce prawa cywilnego w ten sposób określa się prawa związane z dobrami osobistymi, bądź prawa o ograniczonej zbywalności ze względu na osobisty charakter stosunku wobec uprawnionego. Takie też stanowisko zajął SN w postanowieniu z 24 maja 2001 r. (IV CZ 141/00) – „...przez prawa osobiste i roszczenia należy rozumieć wszelkie prawa, w tym majątkowe, ściśle związane z daną osobą. Taki charakter ma roszczenie o zwrot wyłączonej nieruchomości, które choć ma charakter majątkowy, to rozporządzenie nim jest ograniczone, a jego realizacja następuje w postępowaniu administracyjnym – art. 142 ustawy o gospodarce nieruchomościami.”² Stanowisko to należy uznać za nietrafne. Już pobieżna analiza praw wskazanych w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. wskazuje w sposób oczywisty, że nie o takie prawa osobiste ustawodawcy chodziło. Faktycznie niektóre z tych praw mają charakter praw osobistych w tym znaczeniu na przykład dożywocie, ale na pewno takiego charakteru nie mają wierzytelności bankowe.

Dla lepszego zrozumienia tego określenia należy odwołać się do wykładni historycznej. Pojęcie praw osobistych w odniesieniu do regulacji ksiąg wieczystych pojawiło się w art. 11 prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 26 kwietnia 1818 r. (Dz. pr. t. V, str. 295) – „Wszelkie tytuły (art. 1,2 i 4), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (ius reale), dopóki nie zostały wciągnięte, są tylko prawami osobistymi (ius personale)”. Jak wynika z analizy wskazanej ustawy pod pojęciem praw osobistych rozumiała ona prawa

¹ Dz. U. 2001 Nr 124 poz. 1361.

² Lex nr 52496.

wyłączenie działania rękojmi (art. 8 u.k.w.h.).¹ Dziwić musi tak autorytatywne pozbawienie ochrony roszczeń procesowych, skoro ustawodawca w analizowanych przepisach tego nie rozróżnia. Ostrzeżenie może przecież dotyczyć dochodzenia roszczenia materialnoprawnego, które po spełnieniu wymogów formalnych nadawałoby się do ujawnienia w księdze wieczystej.

4. Katalog praw osobistych i roszczeń ujawnianych w księgach wieczystych

Co do sposobu określenia katalogu praw osobistych i roszczeń panują w doktrynie dwa rozbieżne poglądy:

1. Ujawnienia danego prawa osobistego lub roszczenia powinien dozwalać jakiś przepis rangi ustawowej.²

2. Do ujawnienia danego prawa osobistego lub roszczenia wcale taki przepis nie jest konieczny. Wystarczy, że „przepis ustawy wyposaża dane prawo lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu i których cel jest zbieżny z celem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych”.³

Poszerzone uzasadnienie drugiego z poglądów przedstawił SN w postanowieniu z 26 października 2005 r., (V CK 776/04)⁴. SN w swoich

rozważaniach zauważa, że literalne brzmienie omawianego przepisu mogłoby wskazywać, że do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest jakiś przepis rangi ustawowej wyraźnie na to zezwalający, ale do innych wniosków prowadzi wykładnia językowa a w szczególności funkcjonalna. Według SN redakcja tego artykułu wyraźnie wskazuje, że przepisy zezwalające muszą się znajdować poza u.k.w.h.. Nie antycypując dalszego toku rozważań można już w tym miejscu wskazać, iż wnioski jakie wyciągnął SN stosując wykładnię o charakterze kreatywnym, nie znajdują oparcia o omawianym przepisie prawa, a zwłaszcza błędne jest posłużenie się wykładnią o takim charakterze, skoro stosowana w pierwszym rzędzie wykładnia językowa do takich wniosków nie prowadzi, a nawet wskazuje na zgoła odmienną interpretację. Przepis art. 16 ust. 1 u.k.w.h. odsyła do wyjątków przewidzianych w przepisach ustawowych, a zatem określa, że wyjątek taki musi być przez ustawodawcę wprost przewidziany a nadto regulacja ta musi być zawarta w akcie prawnym rangi ustawy. W żadnej natomiast mierze nie uprawnia to do interpretacji, że przewidziane w samej u.k.w.h. wyjątki zostały wyłączone spod działania art. 16 ust. 1 u.k.w.h.. O ile zatem znajduje się w u.k.w.h. wyjątek przewidziany od zasady, o tyle jest on zawarty w akcie prawnym rangi ustawy i spełnia wymóg uznania istnienia wyjątku. Określenia „wypadki przewidziane w przepisach ustawowych” nie można inaczej odczytywać jak to, że jakiś przepis rangi ustawowej musi w wyraźny sposób zezwalać na ujawnienie danego uprawnienia. Z błędnej interpretacji art. 16 ust. 1 u.k.w.h., SN wywodzi, że art. 16 ust. 2 u.k.w.h. (przepis ten stwierdza „[w] szczególności mogą być ujawniane” i dalej wymienia różne prawa i roszczenia) nie można traktować jako przepisu zezwalającego na ujawnianie w księdze wieczystej wymienionych w nim praw i roszczeń. Rozumowanie SN jest nie do przyjęcia, jako sprzeczne z powszechnie przyjętymi regułami interpretacji i brzmieniem jasno sformułowanych przepisów. Art. 16 ust. 1 u.k.w.h. wyraźnie stwierdza, że zasadą jest ujawnianie w księgach wieczystych praw rzeczowych, natomiast wyjątkowo dopuszcza się ujawnianie praw osobistych i roszczeń w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Zgodnie z podstawową zasadą prawa, wyjątków nie można interpretować rozszerzająco (*exceptiones non sunt extendendae*), a niewątpliwie tak czyni SN. Przyjąć należy, że nie bez powodu ustawodawca, w kolejnych nowelizacjach, rozszerza art. 16 ust. 2 u.k.w.h., umieszczając tam nowe uprawnienia, które można ujawniać. Potwierdzają tą tezę również przepisy znajdujące się poza u.k.w.h., a wyraźnie zezwalające na ujawnienie określonych praw i roszczeń np. art. 30 ustawy o

¹ B. Jelonek-Jarco., *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011 s. 128 – 129.

² B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988 s. 25 – 26, J. Trzeźniewski – Kwiecień [w:] P. Borkowski, J. Trzeźniewski – Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002 s. 77, P. Siciński, *Zabezpieczenie roszczenia przez wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości)*, *Przegląd Sądowy* 1999 nr 7/8, s. 27, tenże, *Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu cz. I, Nieruchomości C. H. Beck* 2001 nr 11 s. 11 – 12, tenże, *Ujawnianie w księgach wieczystych praw i roszczeń dotyczących gruntów na obszarze m.st. Warszawy, opartych na przepisach dekretu z dnia 26 października 1946 r.*, *Rejent* 2002 nr 10 s. 118 – 121, R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Leszno 1995 s. 16, P. Mysiak, *Stan prawny... s. 103 – 107*, tenże, *Glosa do postanowienia SN z 26 października 2005 r. (V CK 776/04)*, *Monitor Prawniczy* 2006, nr 17 s. 948, M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012 s. 314 i 318, B. Jelonek-Jarco., *Rękojmia wiary... s. 129 – 133*, D. Dusanowska, *Problematyka praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej*, *Rejent* 2009 nr 4 s. 20 – 22, oraz jak się wydaje S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010 s. 108 – 109. W stosunku do podobnych przepisów wcześniej obowiązujących stanowisko takie zajmowali: S. Breyer, *Prawa i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej [w:] Zaoczne studium prawne. Prawo rzeczowe w praktyce nr 12* Warszawa 1960 r. s. 1, J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, *Państwo i Prawo* 1947 nr 5/6 s. 44.

³ H. Ciepła, J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, *Nowy Przegląd Notarialny* 1999 nr 4 s. 38, tak też P. Borkowski [w:] P. Borkowski, J. Trzeźniewski – Kwiecień, *Wpisy... s. 26* M. Lemkowski, *Znaczenie prawne ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej*, *Rejent* 2010, nr 7–8, s. 46, H. Ciepła, E. Bałan – Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2011 s. 52; pogląd ten poparł również Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26 października 2005 r., V CK 776/04 *Monitor Prawniczy* 2007, nr 3, s. 153.

⁴ op. cit.

autor powinien sobie zdawać sprawę, że wpisanie określonych uprawnień do księgi wieczystej rozszerza ich skuteczność, przez co bliżej im w swoim charakterze dostosunków prawa rzeczowego. Właśnie ze względu na rozszerzoną skuteczność ograniczono swobodę kreowania tych praw przez ich podmioty, podobnie jak praw rzeczowych.

Art. 16 ust. 1 u.k.w.h. wyraźnie stwierdza, że zasadą jest ujawnianie w księgach wieczystych praw rzeczowych, natomiast **wyjątkowo dopuszcza się** ujawnianie praw osobistych i roszczeń w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Zgodnie z podstawową zasadą prawa, wyjątków nie można interpretować rozszerzająco (*exceptiones non sunt extendendae*), a niewątpliwie tak czynią autorzy prezentujący koncepcję krytykowaną powyżej, stąd też należy ją odrzucić jako niedopuszczalną. Można jeszcze wskazać następujące przepisy znajdujące się poza art. 16 u.k.w.h., które zezwalają na ujawnienie pewnych uprawnień:

1. Zastrzeżenie pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych (art. 13 ust. 3 u.k.w.h. „Do zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego niezbędny jest wpis w księdze wieczystej”)

2. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa na drugą stronę umowy bądź inną osobę wskazaną w umowie (art. 9 ust. 2 UWL¹ „(...) a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej”)

3. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Ograniczenie to następuje na mocy decyzji starosty (art. 124 ust. 7 u.g.n. „Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek...”) W literaturze pojawiają się kontrowersje, co do charakteru tego prawa. Prezentowane są trzy grupy poglądów. Według pierwszej z nich mamy tu do czynienia z ograniczonym prawem rzeczowym (służebnością gruntową).² Według drugiej grupy

nie może być tu mowy o ograniczonym prawie rzeczowym ze względu na zamknięty katalog tych praw, określając to jako specyficzne ograniczenie własności.³ Natomiast trzecia grupa kwalifikuje to jako uprawnienie publicznoprawne – służebność publiczną.⁴ Nie bez wątpliwości, uzasadniony wydaje się być drugi z poglądów. Ze względu na cel opracowania nie ma potrzeby analizowania racji stron tego sporu. Mając na uwadze wcześniej cytowany przepis (art. 124 ust. 7 u.g.n.), nie może być wątpliwości, że prawo to podlega wpisowi do księgi wieczystej. Jednakże konsekwencją tego sporu jest inny, który ma związek z analizowaną tu problematyką. Ograniczenie, o którym mowa jest ustanawiane w wypadku, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża zgody na przeprowadzenie instalacji.

4. Wpisanie danej nieruchomości do rejestru zabytków, z czym wiążą się ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. („Wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku.” art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁵)

5. Rozszerzona skuteczność praw osobistych i roszczeń wpisanych do księgi wieczystej

Prawa osobiste i roszczenia mają wspólną cechę są skuteczne tylko między uczestnikami tych stosunków prawnych. Ujawnienie ich w księdze wieczystej powoduje rozszerzenie tej skuteczności względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 u.k.w.h.). Dawniej J. Wasilkowski sformułował pogląd, że skutki wpisu praw osobistych i roszczeń są w zasadzie ukształtowane jednolicie dla wszystkich tego typu uprawnień.⁶ Później sam autor zrezygnował z tego poglądu, obecnie powszechnie przyjmuje się, że zakres skutków rozszerzenia można podzielić na dwie zasadnicze grupy w zależności od celu ujawnienia uprawnień w księdze wieczystej.⁷

Truskiewicz [w:] E. Drozd, Z. Truskiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości*. Komentarz, Kraków 1995 s. 281

³ M. Drela, *Rozważania na art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002 nr 4 s. 51 – 52, E. Gniewek, *Głosa do uchwały SN z 17.01.2003 III CZP 79/02*, Rejent 2003 nr 5 s. 154 – 155

⁴ A. Gill, A. Nowak – Far, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa ciepłownicze z sieci i urządzeń przesyłu energii cieplnej usytuowanych na cudzych gruntach*, Prawo spółek 1999 nr 7/8 s. 76.

⁵ Dz. U. Nr 162 poz. 1568

⁶ J. Wasilkowski, *Znaczenie ...* s. 45-48

⁷ tak: J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 342-344, R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 19-20, H. Ciepła, J. Majewska, *op. cit.*, s. 38,

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz.U.2000 Nr 80 poz.903 cytowana jako UWL

² G. Bieniek [w:] G. Bieniek, A. Hopfer, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa – Zielona Góra 1998 t. II s. 111 – 113 Spór ten istniał już z na gruncie nieobowiązującej już ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 91 Nr 30 poz. 127) patrz Z.

