

POSTANOWIENIE

30 czerwca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba

na posiedzeniu niejawnym 30 czerwca 2025 r. w Warszawie
w sprawie z wniosku O. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
z udziałem D. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o wpis,
na skutek skargi kasacyjnej O. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Radomiu
z 28 września 2023 r., IV Ca 454/23,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

[A.T.]

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 28 września 2023 r., Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił apelację wnioskodawczyni O. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. od postanowienia Sądu Rejonowego w Grójcu z 13 kwietnia 2023 r., którym oddalony został jej wniosek o wpis do księgi wieczystej [...] na jej rzecz umowy najmu 2500 m² powierzchni w budynku położonym na działce nr [...] na okres 20 lat od 1 stycznia 2023 r. bez możliwości wcześniejszego wypowiedzenia.

U podstaw rozstrzygnięcia legło stwierdzenie, że księga wieczysta nr [...] prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr [...] o obszarze [...] ha. Jako właściciel nieruchomości ujawniona jest D. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej: „D.”). W dziale III wpisane

jest ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością poprzez zakaz zbywania i obciążania nieruchomości na podstawie postanowienia z 24 sierpnia 2016 r. Sądu Okręgowego w Warszawie o udzieleniu zabezpieczenia wydanego w sprawie z powództwa S.P. [...] w G. przeciwko D. o uznanie za bezskuteczną umowy sprzedaży użytkowania wieczystego oraz własności budynków (XXV C 1158/16). Wpisu tego dokonano 13 października 2016 r.

Zdaniem Sądów *meriti*, zawarcie umowy najmu stanowi czynność obciążającą nieruchomość, nie można więc wpisać tej umowy w dziale III księgi wieczystej. Ponadto, zakaz zbywania i obciążania nieruchomości wpisany w dziale III księgi wieczystej na podstawie postanowienia sądu powoduje, że obowiązany staje się osobą nieuprawnioną do rozporządzania prawem. Zakaz taki obejmuje nie tylko obciążanie nieruchomości prawami rzeczowymi, ale również prawami obligacyjnymi. W ocenie Sądów takim obciążeniem jest uprawnienie najemcy do używania rzeczy przez okres 20 lat bez możliwości wypowiedzenia umowy najmu przed tym terminem. Czynność prawna dokonana wbrew ujawnionemu w księdze wieczystej zakazowi jej zbywania lub obciążania jest natomiast nieważna (art. 756⁴ § 2 k.p.c.).

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawczynię.

Skarżąca we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania powołała się na przesłankę z art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.

Jej zdaniem w sprawie zachodzi konieczność wyjaśnienia rozbieżności w orzecnictwie i praktyce działania sądów w zakresie wykładni pojęcia „zakazu obciążania nieruchomości” i rozstrzygnięcia czy zakaz ten obejmuje również ustanawianie stosunków prawnych o charakterze obligacyjnym jak najem czy dzierżawa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym. Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy

przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Sąd Najwyższy w ramach przedsądu bada tylko wskazane w skardze kasacyjnej okoliczności uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania, a nie podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie. Cel wymagania określonego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty tylko przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania. Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją sądową i nie jest jego rolą usuwanie błędów w zakresie wykładni i stosowania prawa w każdej indywidualnej sprawie.

Oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na tym, że istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów wymaga wykazania, że określony przepis prawa, mimo że budzi poważne wątpliwości, nie doczekał się wykładni albo niejednolita wykładnia wywołuje wyraźnie wskazane przez skarżącego rozbieżności w orzecznictwie w odniesieniu do identycznych lub podobnych stanów faktycznych, które należy przytoczyć.

Wątpliwości wykładnicze sformułowane przez skarżącą w lakonicznym wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania nie spełniają wyżej określonych wymogów. Skarżąca nie przytoczyła argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen prawnych, nie wskazała poglądów orzecznictwa i doktryny wiążących się z prezentowanymi rozbieżnościami wykładniczymi. W konsekwencji nie wykazała, że jej wątpliwości stanowią istotny problem wykładniczy wymagający zaangażowania Sądu Najwyższego i przyczyniający się do rozwoju prawa. Przez rozbieżność w orzecznictwie sądów uzasadniającą przyjęcie skargi do rozpoznania należy przy tym rozumieć istnienie zróżnicowanych albo sprzecznych rozstrzygnięć w sprawach o takich samych lub podobnych stanach faktycznych, w których mają zastosowanie te same przepisy prawne, wyłożone lub zastosowane w sposób prowadzący do wydania odmiennych orzeczeń. Wielokierunkowość stosowania prawa oraz różnorodność orzecznictwa nie stanowią przyczyny kasacyjnej przewidzianej w art.

398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2015 r., III CSK 59/15, OSNC 2016, nr 2, poz. 29 oraz z 2 lipca 2001 r., I PKN 70/01, PPIPS 2003, nr 6, s. 66).

Dodatkowo przy formułowaniu uzasadnienia wniosku skarżąca pominęła, że Sąd Najwyższy badając wniosek o przyjęcie skargi do rozpoznania nie może poszukiwać jego uzasadnienia w innych elementach kreatywnych skargi, a badanie podstaw skargi na etapie przedsądu jest niedopuszczalne (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2000 r., V CKN 1780/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 52; z 5 kwietnia 2017 r., II CSK 688/16, niepubl.; i z 15 marca 2019 r., IV CSK 376/18, niepubl.). Uzasadnienie wniosku sprowadza się natomiast do przytoczenia treści art. 756⁴ § 2 k.p.c. i art. 930 § 3 k.p.c. bez bliższego wyjaśnienia istoty mających wystąpić w orzecznictwie sądów rozbieżności i wątpliwości wykładniczych.

Ponadto, w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono na tle art. 930 § 3 k.p.c., że pod pojęciem obciążenia przez dłużnika nieruchomości należy rozumieć ustanowienie prawa, które ogranicza prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego, wskutek których mogłyby zostać uszczuplone szanse zaspokojenia wierzycieli prowadzących egzekucję z nieruchomości (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2008 r., III CZP 15/08, OSNC 2009, nr 6, poz. 81). Z kolei w uchwale z 16 września 2010 r., III CP 50/10, (OSNC 2011, nr 4, poz. 39) Sąd Najwyższy przyjął, że należy odróżnić czynność prawną jaką jest zawarcie umowy dzierżawy, od czynności polegającej na ujawnieniu, na wniosek uprawnionego podmiotu, prawa dzierżawy nieruchomości w księdze wieczystej, tylko ta druga czynność mogłaby być traktowana jako czynność prowadząca do obciążenia nieruchomości – art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. (zob. także postanowienia Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2014 r., V CSK 441/13, niepubl. i z 27 kwietnia 2012 r. V CSK 194/11, niepubl.). Orzeczenia te stanowią dostateczną wypowiedź Sądu Najwyższego na wątpliwości skarżącej na tle zgłoszonego przez nią żądania dokonania wpisu do księgi wieczystej.

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, nie znajdując też okoliczności, które w ramach przedsądu jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu.

[A.T.]

[SOP]

[r.g.]