

Sygn. akt II CSK 348/14

POSTANOWIENIE

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku M. B. i J. B.
przy uczestnictwie M. G.
o wykreślenie prawa z działu III księgi wieczystej [...],
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 kwietnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 16 grudnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

M. i J. B., właściciele nieruchomości objętej księgą wieczystą [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S., wniesli o wykreślenie z działu III tej księgi wpisu o prawie dzierżawy przysługującym M. G. na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 20 lutego 2009 roku (rep. A nr [...]). Wnioskodawcy wskazali, że umowa ta została przez nich rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, na podstawie jej paragrafu 7, z przyczyn w niej wskazanych, z uwagi na zaległości dzierżawcy w płatności czynszu dzierżawnego. Oświadczenie wydzierżawiających z dnia 3 lipca 2013 roku zostało doręczone M. G. przesyłką poleconą w dniu 9 lipca 2013 roku. Do wniosku o wykreślenie wpisu wnioskodawcy dołączyli odpis notarialnej umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 2009 roku, protokół notarialny z dnia 31 lipca 2013 roku (rep. A nr [...]) stwierdzający doręczenie dzierżawcy pisemnego oświadczenia wnioskodawców o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dołączonym zwrotnym potwierdzeniem odbioru tego oświadczenia oraz odpis postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 20 września 2013 roku o nadaniu klauzuli wykonalności opisanemu wyżej aktowi notarialnemu – umowie dzierżawy z dnia 20 lutego 2009 roku w zakresie przewidzianego w paragrafie 7 ust. 4 tej umowy, obowiązku dzierżawcy M. G. wydania właścicielom nieruchomości w przypadku wypowiedzenia przez nich umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

W oparciu o powyższe dokumenty Sąd Rejonowy dokonał wykreślenia wpisu o prawie dzierżawy M. G.

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy uwzględniając apelację uczestnika postępowania M. G., uchylił zaskarżony wpis (wykreślenie) i oddalił wniosek M. i J. małżonków B. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd drugiej instancji wskazał, że w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013, poz. 707 j.t.- dalej jako u.k.w.h.) sąd wieczystoksięgowy bada, czy czynność prawna objęta dołączonym do wniosku o wpis dokumentem, sporządzonym w przewidzianej przepisami ustawy formie, spowodowała powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Uznał, że rozpoznanie wniosku właścicieli o wykreślenie wpisu prawa dzierżawy z działu III księgi wieczystej

wymagało dokonania wykładni przepisów kodeksu cywilnego dotyczących wypowiedania umów dzierżawy nieruchomości. W świetle bezwzględnie obowiązującego, zdaniem Sądu Okręgowego, art. 703 kodeksu cywilnego, wydzierżawiający mogli dokonać wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 2009 roku bez zachowania terminu wypowiedzenia dopiero po uprzedzeniu dzierżawcy M. G. o tym zamiarze i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego w formie pisma z ich podpisem notarialnie poświadczonym. Wnioskodawcy nie przedstawili takiego dokumentu, stąd ich oświadczenie z dnia 3 lipca 2013 r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy było, w ocenie Sądu Okręgowego, nieskuteczne i nie mogło stanowić podstawy do wykreślenia wpisu prawa dzierżawy.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez przekroczenie przez Sąd Okręgowy zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz naruszenie prawa materialnego przez dokonanie błędnej wykładni i niewłaściwe zastosowanie art. 703 w związku z art. 353¹ k.c. i paragrafem 7 umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 2009 r. zawartej w formie aktu notarialnego. Art. 703 k.c. ma, zdaniem skarżących, charakter względnie obowiązujący, a wypowiedzenie umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym nastąpiło z przyczyny wskazanej w umowie dzierżawy oraz zgodnie z jej postanowieniami, zaaprobowanymi przez obie strony w ramach swobody umów i nie naruszającymi art. 353¹ k.c. Formułując te zarzuty wnioskodawcy domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona, albowiem istotnie Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. w sposób wskazany w skardze kasacyjnej. Uregulowana w tym przepisie kognicja sądu wieczystoksięgowego jest zawężona, ogranicza się bowiem do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Ten zakres kognicji dotyczy sądów obu instancji: pierwszej (sądu rejonowego) - przy wpisie, drugiej (sądu okręgowego) - przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 17 lipca 2008 roku, II CSK 115/08, niepubl., z dnia

22 maja 2003 r., II CKN 109/01, niepubl., z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, niepubl. oraz z dnia 27 listopada 2007 r., IV CSK 225/07, niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie właściciele nieruchomości wniesli o wykreślenie z działu III księgi wieczystej wpisu prawa dzierżawy przysługującego dotychczas dzierżawcy M. G., wpisanego na podstawie art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. w oparciu o postanowienia umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 2009 roku zawartej w formie aktu notarialnego. W umowie tej strony zgodnie ustaliły dopuszczalność jej wypowiedzenia przez właścicieli nieruchomości bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego. Wnioskodawcy załączyli do wniosku o wykreślenie wpisu prawa dzierżawy dokumenty sporządzone w formie przewidzianej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. świadczące o rozwiązaniu umowy dzierżawy z M. G., a także tytuł wykonawczy pozwalający na przymusowe odebranie dzierżawcy tej nieruchomości. Sądy obu instancji odmiennie oceniły, czy dokumenty te były wystarczające do wykreślenia wpisu prawa dzierżawy, obciążającego nieruchomość powodów ze skutkiem wynikającym z art. 17 u.k.w.h., w celu ujawnienia w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Podzielając zarzuty skargi kasacyjnej wnioskodawców należy podnieść, że jeżeli treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych, sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 sierpnia 2009 roku, I CSK 497/08, niepubl.).

W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie bada kwestii dotyczących skuteczności czynności prawnej uprawnionej osoby, która ma stanowić podstawę wnioskowanego wpisu. Sąd wieczystoksięgowy nie został wyposażony w instrumenty odpowiednie do ich wyjaśnienia i do sądu tego nie należy prowadzenie postępowania zmierzającego do rozstrzygnięcia o ich zasadności. Jeżeli przedłożone dokumenty nie wywołują wątpliwości skutkujących uznaniem nieważności czynności prawnej na podstawie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, sąd nie może odmówić dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem. Nie zamyka to drogi do podważania przez osobę zainteresowaną w trybie procesu ważności czynności prawnej stanowiącej

podstawę wpisu i domagania się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.).

W realiach rozpoznawanej sprawy oznacza to, że jeśli właściciele nieruchomości wykazali dokumentami sporządzonym w formie przewidzianej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. fakt rozwiązania z M. G. umowy dzierżawy na skutek przyczyny wskazanej w umowie i uzasadniającej jej wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym, to brak było podstaw do dokonywania przez Sąd Okręgowy oceny skuteczności tej czynności w świetle art. 703 k.c. zwłaszcza, że w apelacji uczestnik postępowania podniósł jedynie zarzut braku jego zgody na wykreślenie wpisu prawa dzierżawy. Uczestnik nie twierdził, że nie zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego, nie sformułował jakichkolwiek zarzutów związanych z ważnością czy skutecznością wypowiedzenia przez wnioskodawców umowy dzierżawy, zwłaszcza niezgodności tego wypowiedzenia z treścią umowy, nie wskazał także, czy zaskarżył tę czynność wnioskodawców, poprzestając na lakonicznym stwierdzeniu, że ją kwestionuje. Zasadny jest także drugi zarzut skargi kasacyjnej, albowiem podzielić należy sformułowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, że art. 703 k.c. nie jest przepisem o charakterze bezwzględnie obowiązującym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 roku, IV CSK 33/10, OSNC 2011, nr 3, poz.31 i zawarta w jego uzasadnieniu argumentacja).

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).