

Sygn. akt IV CSK 385/18

POSTANOWIENIE

Dnia 20 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z wniosku W. W.
przy uczestnictwie M. Spółki Akcyjnej z siedzibą w C. i J. S.
o wpis w dziale III księgi wieczystej [...] prawa dzierżawy na rzecz
M. Spółki Akcyjnej z siedzibą w C.,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 marca 2019 r.,
na skutek skargi kasacyjnej uczestnika postępowania M. Spółki Akcyjnej
z siedzibą w C.
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.
z dnia 5 sierpnia 2016 r., sygn. akt IV Ca [...],

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

W związku ze skargą kasacyjną uczestnika M. S.A. w C. od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 5 sierpnia 2016 r., sygn. akt IV Ca [...] Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Tylko na tych przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Dopuszczenie i rozpoznanie skargi kasacyjnej ustrojowo i procesowo jest uzasadnione jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne. Zatem nie w każdej sprawie, skarga kasacyjna może być przyjęta do rozpoznania. Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją sądową i nie rozpoznaje sprawy, a jedynie skargę, będącą szczególnym środkiem zaskarżenia. W judykaturze Sądu Najwyższego, odwołującej się do orzecnictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, jeszcze w okresie obowiązywania kasacji zostało utrwalone stanowisko, że ograniczenie dostępności i dopuszczalności kasacji nie jest sprzeczne z Konstytucją RP, ani z wiążącymi Polskę postanowieniami konwencji międzynarodowych (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2001 r., III CZP 49/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 53).

Podstawowym celem postępowania kasacyjnego jest ochrona interesu publicznego przez zapewnienie jednolitości wykładni oraz wkład Sądu Najwyższego w rozwój prawa i jurysprudencji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2000 r., II CZ 178/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 147).

W skardze kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 31 ust. 1 i art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j. t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916, ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), polegające na przyjęciu, że wymóg podpisu notarialnie poświadczonego właściciela nieruchomości oznacza, że podpis

ten musi być poświadczony przez notariusza w dacie, w której wydzierżawiającemu przysługiwało jeszcze prawo własności; art. 101 § 3 k.r.o., polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje wymóg zgody sądu rodzinnego na złożenie wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej prawa, które istnieje niezależnie od wpisu, a ponadto naruszenie art. 16 ust. 1 i 2 pkt 1 u.k.w.h. przez przyjęcie, że złożenie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prawa dzierżawy nieruchomości stanowi „obciążenie nieruchomości”, mimo że wpis prawa dzierżawy nie ma charakteru konstytutywnego, a dokonana czynność zmierza wyłącznie do ujawnienia istniejącego prawa nie zaś do obciążenia nieruchomości przez wykreowanie prawa dzierżawy; art. 101 § 3 k.r.o. przez przyjęcie, że złożenie przez przedstawiciela ustawowego małoletniego jego imieniem wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność małoletniego prawa dzierżawy stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, mimo że wskazana czynność nie zmierza do obciążenia prawa własności prawem, a jedynie do ujawnienia istniejącego już prawa podlegającego wpisowi.

Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżąca oparła na przesłance uregulowanej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. Przesłanka ta nie została jednak spełniona.

Według ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego, przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia polega na sformułowaniu tego zagadnienia i wskazaniu argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Musi przy tym chodzić o zagadnienie nowe, dotychczas nierozpatrywane w judykaturze, które zarazem ma znaczenie dla rozpoznania wniesionej skargi kasacyjnej oraz innych podobnych spraw (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11, z dnia 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z dnia 21 czerwca 2016 r., V CSK 21/16, nie publ., z dnia 15 czerwca 2016 r., V CSK 4/16, nie publ.).

Skarżąca istotnych zagadnień prawnych upatruje w konieczności rozstrzygnięcia, czy: na gruncie art. 101 § 1 k.r.o. wymagana jest zgoda sądu rodzinnego na ujawnienie w księdze wieczystej istniejących praw, w kontekście desygnatów pojęcia „czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu”; czy na

gruncie art. 31 ust. 1 i art. 32 ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 73 § 2 zd. 2 k.c. możliwe jest ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych wynikających z umowy zawartej z właścicielem nieruchomości, gdy właściciel nadał dokumentowi w postaci umowy dzierżawy formę niezbędną do dokonania wpisu już po wyzbyciu się własności; czy wpis prawa dzierżawy jako prawa istniejącego niezależnie od dokonanego wpisu, a więc obciążającego nieruchomość, stanowi „obciążenie nieruchomości”, czy tylko wyłącznie ujawnienie istniejącego obciążenia.

Z umowy dzierżawy wynikają dla dzierżawcy prawa względne skuteczne w stosunku do oznaczonego wydzierżawiającego. Wskutek wpisu dzierżawy do księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h., jest ona skuteczna przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości. Wówczas przybiera postać tzw. zobowiązania realnego, polegającego na tym, że jest ściśle związane z prawami rzeczowymi. Następuje więc szczególny sposób ustalania podmiotu, przeciwko któremu roszczenie jest kierowane i jest nim każda osoba będąca właścicielem nieruchomości, której roszczenie dzierżawcy dotyczy (*actio in rem scripta*). Oczywistym jest, że wpis prawa dzierżawy do księgi wieczystej wzmacnia pozycję dzierżawcy w stosunku do właściciela nieruchomości. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego następują skutki określone w art. 17 i 20 u.k.w.h., tzn. prawo takie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Należy oddzielić czynność prawną, jaką jest zawarcie umowy dzierżawy, od czynności polegającej na ujawnieniu prawa dzierżawy w księdze wieczystej, bowiem tylko ta druga czynność może być traktowana jako czynność prowadząca do obciążenia nieruchomości (zob. też uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., III CZP 50/10).

W tej sytuacji w sprawie zachodzi sytuacja opisana w art. 101 § 3 k.r.o., gdyż z wnioskiem z dnia 17 listopada 2015 r. (k. 81) o wpis umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 2009 r. (zawartej z J. S.) wystąpił M. S. jako przedstawiciel ustawowy wówczas małoletniej W. S. (obecnie W.). W istocie bowiem taka czynność jako prowadząca do obciążenia nieruchomości z rozszerzoną skutecznością, była czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletniej. Konsekwencją braku zezwolenia sądu opiekuńczego jest

nieważność dokonanej czynności (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1977 r., III CZP 73/76, OSNCP 1978, nr 2, poz. 19).

Istotnym w sprawie jest również, że podpis wydzierżawiającej, czyli J. S., na umowie dzierżawy z dnia 1 grudnia 2009 r. został poświadczony notarialnie w dniu 16 listopada 2015 r. (k. 202-203), tj. w czasie gdy nie była już właścicielką tej nieruchomości, którą zbyła w dniu 21 marca 2011 r. umową darowizny na rzecz wnuczki W. S. (obecnie W.) ur. 18 listopada 1997 r. Z mocy art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. obdarowana wstąpiła w stosunek dzierżawy. W konsekwencji poświadczenie podpisu J. S. w dniu 16 listopada 2015 r. na umowie dzierżawy nie mogło być skuteczne dla wpisu w księdze wieczystej, skoro w tym czasie nie była już właścicielką tej nieruchomości. Należy bowiem odróżniać skutki zawarcia umowy dzierżawy w zwykłej formie pisemnej od skutków poświadczenia podpisu właściciela-wydzierżawiającego. Bez notarialnie poświadczonego podpisu nie mogło nastąpić ujawnienie dzierżawy w księdze wieczystej (art. 31 u.k.w.h.). Poświadczenie notarialne podpisu wywołuje skutek *ex nunc* (por. też art. 81 § 2 pkt 2 *in fine* k.c.). Jak wynika z art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (j. t. Dz. U. 2017, poz. 2291, ze zm.), każde poświadczenie (w tym poświadczenie własnoręczności podpisu - art. 96 pkt 1) powinno zawierać m.in. datę jego sporządzenia.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej, z której w stanie faktycznym sprawy wynikało, że J. S. w chwili notarialnego poświadczenia podpisu na umowie dzierżawy nie była już właścicielką wydzierżawionej nieruchomości.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.