

Sygn. akt IV CSK 527/14

POSTANOWIENIE

Dnia 29 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku "M. P." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przy uczestnictwie "M. Ż." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ż.

o wpis w dziale III księgi wieczystej Kw [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 kwietnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 31 marca 2014 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w S. w dniu 16 stycznia 2014 r. ujawnił w dziale III księgi wieczystej Kw [...] prawo do korzystania z nieruchomości na rzecz „M. P.” spółki z o.o. z siedzibą w S., wynikającą z umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. zatytułowanej „umowa dzierżawy”, obejmującej uprawnienie do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farmy wiatrowej na nieruchomości składającej się z działki gruntu nr 127/4 w obrębie Ż. Jako podstawę ujawnienia wniosku wskazał umowę zatytułowaną - umowa dzierżawy sporządzoną w dniu 30 stycznia 2004 r.

Apelację uczestnika postępowania od powyższego wpisu Sądu Rejonowego w S. z dnia 16 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 31 marca 2014 r. oddalił, jako bezzasadną.

Wskazał na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, który zgodnie z treścią art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h., wskazał na brak podstaw do nieuwzględnienia wniosku o ujawnienie prawa wnioskodawcy w dziale III księgi wieczystej Kw [...]. Wyjaśnił, że użyte w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. wyrażenie "w szczególności" wskazuje, iż wymienienie praw osobistych i roszczeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej, ma jedynie charakter przykładowy. Takim dokumentem, dającym podstawę wpisu, jest, zdaniem Sądu, załączona do wniosku uwierzytelniona przez notariusza kopia umowy zatytułowana „umowa dzierżawy” z dnia 30 stycznia 2004 r. z podpisem notarialnie poświadczonym znajdująca się aktach sprawy i dokumentach księgi wieczystej Kw [...].

Wskazał, że dokonana przez sądy orzekające w sprawie odmienna kwalifikacja prawna przedmiotowej umowy, nie jako umowy dzierżawy, lecz zbliżonej do niej charakterem umowy nienazwanej o korzystanie z nieruchomości, pozwala na jej ujawnienie w dziale III księgi wieczystej. W ocenie Sądu, przemawia za tym wykładnia funkcjonalna tego przepisu oraz cel, jaki w obrocie prawnym spełniać mają księgi wieczyste.

Sąd stwierdził ponadto, że wnioskodawca wykazał przejście uprawnień z umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. z dotychczas uprawnionego W. spółki z o.o. na

rzecz M. spółki z o.o. z której wynika, iż wydierżawiający wyraził zgodę na wstąpienie osoby trzeciej wskazanej przez dzierżawcę w prawa i obowiązki dzierżawcy, pod warunkiem, że w stosunku do niego postanowienia nie będą mniej korzystane niż te, które wynikają z przedmiotowej umowy. Nie zostało zastrzeżone, że w takiej sytuacji na powyższą czynności wymagana jest zgoda wydierżawiającego. Podniesiony więc przez apelującego zarzut nieważności, z uwagi na brak jego zgody na przeniesienie praw, nie może podlegać ocenie sądu wieczystoksięgowego zwłaszcza, że w aktach sprawy znajdują się oświadczenia dotychczasowego dzierżawcy informujące wydierżawiającego jedynie o przeniesieniu praw z umowy dzierżawy bez żadnego zastrzeżenia, iż w wyniku cesji doszło jednocześnie do zmiany treści umowy. Podpisy pod oświadczeniem zostały opatrzone pieczęciami notariusza stwierdzającymi własnoręczność ich złożenia. Do wniosku załączona została także uwierzytelniona przez notariusza kopia umowy dzierżawy obejmująca także oświadczenie notariusza z dnia 2 lutego 2004 r. poświadczającego własnoręczność podpisu. Zdaniem Sądu, przedłożony dokument nie narusza tym samym obowiązującej w art. 31 ustęp 1 u.k.w. i h. formy dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu.

Zgodnie z treścią umowy z dnia 30 stycznia 2004 r., zatytułowanej „umowa dzierżawy”, uprawnienie dzierżawcy - aktualnie wnioskodawcy, polega na korzystaniu z nieruchomości obejmującej prawo do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farmy wiatrowej na nieruchomości składającej się z działki gruntu nr 127/4 w obrębie Ż. Takiego też wpisu dokonał sąd wieczystoksięgowy. Okoliczność, że nie jest ujawniony charakter prawny umowy jako umowy nienazwanej, a zacytowana jest wprost nazwa umowy wskazana przez same strony, jako dokument stanowiący podstawę wpisu, nie jest, zdaniem Sądu, wadliwością skutkującą przekroczeniem granic zakreślonych w art. 628² § 1 k.p.c., zwłaszcza, że sama treść została zaakceptowana przez wnioskodawcę.

Od powyższego postanowienia Sądu Okręgowego w S. skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania, opierając ją na obu podstawach naruszenia.

W ramach naruszenia prawa materialnego zarzucił naruszenie art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h., przez jego niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się w uznaniu,

że nienazwana umowa z dnia 30 stycznia 2004 r. podlega ujawnieniu w księdze wieczystej jako prawo osobiste, gdyż kształtuje stosunek prawny zbliżony do umowy dzierżawy, podczas gdy umową dzierżawy nie jest i nie może być wpisana jako niewymieniona w art. 16 ust. 2 pkt 1 i innych ustawach, a ponadto jest stosunkiem obligacyjnym niewyposażonym w żadne elementy właściwe prawu rzeczowemu i przez to jej cel nie jest zbieżny z zasadą ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych, a praw obligacyjnych jedynie w wypadkach ściśle wskazanych w ustawie; art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 201 k.s.h. przez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie dokumentu spółki z podpisem notarialnie poświadczonym, na którym to podpis złożyła osoba nie będącą w momencie składania podpisu uprawniona do reprezentowania spółki; art. 353 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, błędną wykładnię i ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego, choć umowa z dnia 30 stycznia 2004 r. nie ustanawia zobowiązania, art. 59 k.c. w związku z art. 63 § 1 k.c. oraz § 5 ust. 4 umowy z dnia 30.01.2004 r., art. 698 § 1 i 2 k.c. przez uwzględnienie wniosku o wpis, mimo iż uczestnik nie wyraził zgody na przeniesienie praw i obowiązków z umowy z dnia 30.01.2004 r. na wnioskodawcę, ani też nie wyraził zgody na wcześniejsze przelewy praw z umowy dzierżawy z dnia 30.01.2004 r. na spółkę W. W. z siedzibą w Z., ani też uczestnik nie potwierdził tej czynności prawnej, a zatem są one nieważne.

W ramach naruszenia przepisów postępowania zarzucił naruszenie art. 626⁸ § 1 k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c. przez ich błędne zastosowanie i dokonanie wpisu poza granicami wniosku; art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie i niewyjaśnienie przez Sąd Okręgowy przyczyn, dla których uznał, że zawiadomienie o przeniesieniu praw z umowy dzierżawy wypełnia normę z art. 31 u.k.w.h. i może być podstawą wpisu do księgi wieczystej.

W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawca wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie należy rozstrzygnąć kwestię, czy umowa z dnia 30 stycznia 2004 r. spełnia ustawowe wymagania do ujawnienia jej w księdze wieczystej, przewidziane w art. 16 u.k.w.h., które pozwalają na takie ujawnienie m.in. umowy dzierżawy. Wątpliwość bierze się stąd, że mimo nazwania jej przez zawierające strony umową dzierżawy, została ona zakwalifikowana przez Sądy obu Instancji, w ślad za Sądem Najwyższym z wyroku z dnia 7 lutego 2031 r., II CSK 230/12, jako umowa nienazwana, zbliżona do kodeksowej umowy dzierżawy. Rozstrzygając ten problem trzeba mieć na uwadze skutki ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia w księdze wieczystej, uregulowane w art. 17 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesylu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Skutek wpisania do księgi jest więc daleko idący, gdyż powoduje swoiste „urzeczowienie” ujawnionego prawa lub roszczenia, doprowadzając do ich przemiany z *actio in personam* w *actio in rem*. Dlatego też nie można zgodzić się ze zgłoszonym w doktrynie postulatem rozszerzającej wykładni art. 16 u.k.w.h. Sprowadza się on do stwierdzenia, że w księdze wieczystej można ujawniać, oprócz wymienionych w tym przepisie, także inne prawa lub roszczenia, którym ustawa przydaje elementy właściwe prawu rzeczowemu których cel jest zbieżny z celem ujawnienia w księdze. Jest to bowiem pogląd zbyt ogólnikowo sformułowany, a przy uwzględnieniu specyfiki postępowania rejestrowego, przesadnie odformalizowany. Jednakże rozważając treść umowy z dnia 30 stycznia 2004 r., należy podkreślić jej bardzo wysoki stopień podobieństwa do umowy dzierżawy. Podobieństwo to odnosi się do *essentialii* tej umowy, którymi są oddanie na bardzo długi czas (30 lat) gruntu w wyłączne użytkowanie za zapłatą czynszu dzierżawnego. Główna różnica w stosunku do klasycznej dzierżawy, którą uwypuklił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2012 r. IV CSK 244/12 (OSNC 2013, nr 5, poz. 64), bierze się stąd,

że bezpośrednim źródłem pożytku nie jest tu korzystanie z oddanego we władanie gruntu, lecz przetwarzanie energii powietrznej (wiatrowej) w elektryczną. Grunt „dzierzawiony” jest więc tu niezbędny tylko w celu posadowienia na nim turbin wiatrowych, a więc możliwość władania nim ma dla „dzierżawcy” znaczenie pośrednie. Różnica w tej mierze jest niewątpliwym *novum*, w porównaniu do kodeksowej umowy dzierżawy, natomiast nie należy przywiązywać szczególnej wagi do tego, że czynsz ma być płacony w zależności od ilości postawionych na gruncie siłowni wiatrowych, gdyż jest to tylko specjalnie ustalony na potrzeby umowy sposób ustalania czynszu za korzystanie z gruntu. Skoro zatem umowa ta zawiera istotne postanowienia właściwe także dla umowy dzierżawy, to mimo odrębnego charakteru, uzasadniającego ostatecznie określenie jej jako umowy nienazwanej, należy uznać, że, przy spełnieniu innych warunków formalnych, mogłaby być ona - co do zasady - ujawniona w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 u. k. w. h. Tak więc odmienne stanowisko skarżącego w tej kwestii jest nieusprawiedliwione. Mimo to jednak skarga kasacyjna podlega uwzględnieniu z powodu niewyjaśnienia przez Sąd wskazanych w niej innych wątpliwości, co sprawia, że na obecnym etapie postępowania żądanie dokonanie wpisu jest co najmniej przedwczesne. Przede wszystkim podzielić należy pogląd skarżącego, iż skuteczne potwierdzenie podpisu może dotyczyć tylko oryginału dokumentu, a nie jego kopii (kserokopii). Przesądza o tym brzmienie art. 78 § 1 k.c., w którym jest mowa o własnoręcznym podpisie złożonym na dokumencie obejmującym treść oświadczeń woli. Ze względu na bezpieczeństwo obrotu, rozszerzanie takiej możliwości na kserokopie dokumentów jest niedopuszczalne. Jeżeli zatem potwierdzenie przez notariusza w dniu 12 marca 2013 r. podpisu A. S. dotyczyło podpisu widniejącego na kserokopii dokumentu, to potwierdzenie to trzeba uznać za bezskuteczne, a tym samym doszło do naruszenia art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Wbrew natomiast stanowisku skarżącego należy stwierdzić, że osoba, która przestała pełnić określoną funkcję może złożyć notarialne oświadczenie o potwierdzeniu autentyczności podpisu na dokumencie sporządzonym w okresie jej urzędowania. Osoba ta nie może jednak dokonywać sprostowania w treści złożonego wówczas oświadczenia woli. Trafny jest zarzut skargi co do tego, że Sąd nie zajmował się kwestią rozmiaru świadczenia wydzierżawiającego przewidzianego w umowie

(chodzi o zakres wydania części nieruchomości). Zakres ten nie został w umowie sprecyzowany, a strony uzależniły go od planu sytuacyjnego nieruchomości (§ 1 pkt 2 umowy). Nie jest jasne na jakiej podstawie, dokonując wpisu, Sąd ograniczył obowiązek wydania do jednej z działek o numerze 127/4. Już więc te uchybienia Sądu stanowią wystarczającą podstawę do uwzględnienia skargi kasacyjnej (art. 398¹⁵ w zw. z art. 519 § 3 i art. 108 § 2 k.p.c.). Jeżeli te wątpliwe kwestie zostaną wyjaśnione, to aktualnym stanie się też problem skuteczności przenoszenia praw z umowy przez dzierżawcę na inne podmioty bez zgody wydzierżawiającego (§ 5 pkt 4 w zw. z § 10 umowy), który został potraktowany w zaskarżonym wyroku zbyt ogólnikowo, bez głębszej analizy umowy w tym zakresie i bez uwzględnienia stanowiska zajętego przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 30 października 2013 r., I ACa 209/13). Nie jest natomiast trafny zarzut kwestionujący uwzględnienie wpisu o treści odbiegającej od brzmienia wniosku, gdyż dokonane przez sąd zmiany w tym zakresie mają charakter redakcyjny i kosmetyczny, a nie merytoryczny, a tym samym trzeba je uznać za dopuszczalne.

Z podanych przyczyn orzeczono jak na wstępie.