

Sygn. akt IV CSK 62/16

POSTANOWIENIE

Dnia 17 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
przy uczestnictwie M. Z. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 listopada 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.
z dnia 26 czerwca 2015 r., sygn. akt IV Ca .../15,

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

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w S. w dniu 16 stycznia 2014 r. dokonał w dziale III księgi wieczystej Kw ...1/0 wpisu prawa do korzystania z nieruchomości w obrębie Ż., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 127/4, na rzecz M. spółki z o.o. z siedzibą w S. wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. obejmującej uprawnienie do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farmy wiatrowej na tej nieruchomości.

Uczestniczka postępowania - M. Z. spółka z o.o. wniosła apelację od tego wpisu.

Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 31 marca 2014 r. oddalił apelację. Wskazał, że dokumentem stanowiącym podstawę wpisu jest załączona do wniosku uwierzytelniona przez notariusza kopia umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. z podpisem notarialnie poświadczonym. Stwierdził, że wnioskodawczyni wykazała przejście uprawnień z tej umowy z dotychczas uprawnionej W. spółki z o.o. na rzecz spółki M. Uznał, że wydzierżawiająca wyraziła zgodę na wstąpienie osoby trzeciej wskazanej przez dzierżawcę w jego prawa i obowiązki pod warunkiem, że w stosunku do niego postanowienia nie będą mniej korzystne niż te, które wynikają z umowy dzierżawy.

Uczestniczka postępowania wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego.

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2015 r., IV CSK 527/14 uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy przyjął, że umowa z dnia 30 stycznia 2004 r. spełnia wymagania przewidziane w art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), który pozwala na ujawnienie w księdze wieczystej m.in. umowy dzierżawy. Mimo to uwzględnił skargę kasacyjną z następujących powodów. Po pierwsze uznał, że skuteczne potwierdzenie podpisu może dotyczyć tylko oryginału dokumentu, a nie jego kopii (art. 78 § 1 k.c.), zaś notariusz potwierdził

podpis A. S. widniejący na kserokopii dokumentu. Stwierdził natomiast, że osoba, która przestała pełnić określoną funkcję, może złożyć notarialne oświadczenie o potwierdzeniu autentyczności podpisu na dokumencie sporządzonym w okresie jej urzędowania. Po drugie podkreślił, że nie jest jasne, na jakiej podstawie Sąd, dokonując wpisu, ograniczył obowiązek wydania do jednej z działek. Po trzecie wskazał na konieczność wyjaśnienia problemu 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 i bez głębszej analizy umowy.

Sąd Okręgowy, po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z dnia 26 czerwca 2015 r. uchylił zaskarżony wpis, oddalił wniosek i zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki kwotę 510 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i postępowania kasacyjnego. Podkreślił, że Sąd Najwyższy przesądził dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. Przyjął, że przedstawione przez wnioskodawczynię dokumenty, mianowicie poświadczone przez notariusza kserokopie dokumentów, mogą stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. Doszedł jednak do przekonania, że w niniejszej sprawie nie są one wystarczające do dokonania wpisu. Wskazał, odwołując się do § 5 ust. 4 umowy dzierżawy, że przedstawione przez wnioskodawcę zawiadomienie o cesji praw, oświadczenie o sprostowaniu tego zawiadomienia oraz dowody nadania i odbioru zawiadomienia o cesji, przy braku umowy cesji, nie pozwalają na przyjęcie, czy po zmianie dzierżawcy postanowienia umowy dzierżawy nie będą mniej korzystne dla wydzierżawiającego niż wynikające z umowy z dnia 30 stycznia 2004 r.

Wnioskodawca wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego, zaskarżając je w całości. Zarzucił naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 626² § 3 w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., ewentualnie w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c., oraz prawa materialnego, mianowicie art. 509 § 1 k.c. w związku z art. 31 ust. 1 i art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. oraz w związku z art. 626⁹ k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafne są zarzuty naruszenia art. 626² § 3 w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Sąd Okręgowy nie powinien bowiem kwestionować umowy przelewu wierzytelności w sytuacji, gdy z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2013 r., II CSK 230/12 i wyroku Sądu Apelacyjnego w S. z dnia 30 października 2013 r., I ACa .../13 w oczywisty sposób wynika skuteczność przejścia na M. sp. z o.o. praw i obowiązków z umowy dzierżawy zawartej przez W. sp. z o.o. z uczestniczką postępowania (wyzierżawiającym).

Trafny jest również zarzut naruszenia art. 509 § 1 k.c. w związku z art. 31 ust. 1 i art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. oraz w związku z art. 626⁹ k.p.c. Sąd Okręgowy nie wyjaśnił, dlaczego przelew wierzytelności miałby sprawić, że postanowienia umowy dzierżawy byłyby mniej korzystne dla uczestniczki postępowania (wyzierżawiającego) od postanowień tej umowy przed przelewem. Z istoty umowy przelewu wierzytelności wynika bowiem jednoznacznie, że osoba trzecia wstępuje w sytuację prawną wierzyciela.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw

kc