

Sygn. akt IV CZ 83/13

POSTANOWIENIE

Dnia 14 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

w sprawie z wniosku E. Spółki Akcyjnej z siedzibą

w W.

przy uczestnictwie A. R.

przy udziale "M. POLSKA" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w S.

o wpis do działu III księgi wieczystej Kw [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 listopada 2013 r.,

zażalenia "M. POLSKA" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w S.

na postanowienie Sądu Okręgowego w S.

z dnia 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt [...],

oddala zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy odrzucił apelację wniesioną przez „M. Polska” - spółkę z o.o. na rozstrzygnięcie o wpisie prawa dzierżawy gruntu do działu III księgi wieczystej KW [...] (k. 196 akt sprawy).

Zaskarżeniem w apelacji objęto wpis dokonany w dniu 12 lutego 2013 r. Wpisu tego dokonano na wniosek „E.” S.A. obejmującego żądanie dokonania zmiany w dziale III wspomnianej księgi wieczystej przez wpis prawa dzierżawy nieruchomości gruntowej (bliżej oznaczonej we wniosku). Prawo dzierżawy wpisane było na rzecz „E.” Spółki z o.o. na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 21 marca 2008 r., przez ten podmiot z właścicielem gruntu A. R. Umowę tę zmieniono następnie (aneks nr 2) i stwierdzono przyjęcie praw i obowiązków z umowy dzierżawy na rzecz „E.” S.A. (wnioskodawcy) jako obecnego dzierżawcy. Do wniosku o wpis dołączono umowę dzierżawy z dnia 21 marca 2008 r. oraz aneksy do niej (nr 1 i nr 2).

Odrzucając apelację Sąd Okręgowy stwierdził, że taki środek zaskarżenia może przysługiwać tylko uczestnikowi postępowania wieczystoksięgowego, a takiego statusu nie miała „M. Polska” - Spółka z o.o. (art. 626¹ § 2 k.p.c.). W przepisie tym wyszczególniono kategorie podmiotów, które mogą wnieść apelację. Zaskarżony wpis nie prowadzi - w ocenie Sądu Okręgowego - do obciążenia prawa skarżącego w rozumieniu art. 626¹ § 2 k.p.c. Ponadto poza kognicją sądu wieczystoksięgowego znajduje się kwestia prawnej skuteczności umowy z dnia 21 marca 2008 r., której stroną nie był apelujący (art. 626⁸ § 2 k.p.c.).

W zażaleniu na postanowienie z dnia 18 kwietnia 2013 r. skarżący („M. Polska” spółka z o.o.) podnosił zarzuty naruszenia następujących przepisów: art. 373 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c.; art. 626¹ § 2 k.p.c.; art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 626⁶ § 1 k.p.c. i art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001, nr 124, poz. 1361 ze zm., cyt. dalej jako „u.k.w.h.”; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w z w. z art. 13 § 2 k.p.c.

Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

We wstępnej części wniesionej apelacji na postanowienie z dnia 12 lutego 2012 r. o dokonaniu wpisu skarżący wspomniał o nieistnieniu prawa dzierżawy (k. 164-165 akt sprawy). W tej sytuacji Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu trafnie wyjaśnił, że kwestia prawnej skuteczności umowy dzierżawy z dnia 21 marca 2008 r. (jej „ważności”) wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Nie mogą być zatem uznane za trafne zarzuty zmierzające do podważenia tego stanowiska Sądu drugiej instancji. Nie można też twierdzić, że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie odpowiada wymaganiom formalnym określonym w art. 328 § 2 k.p.c. (pkt 5 zażalenia).

Podstawowe znaczenie w danej sprawie ma kwestia, czy „M. Polska” spółka z o.o. mogła być uczestnikiem toczącego się postępowania o wpis prawa dzierżawy (obciążającego tę samą nieruchomość gruntową) i tym samym czy mogła skutecznie wnieść apelację od tego wpisu.

Przepis art. 626¹ § 2 k.p.c. określa krąg osób, które mogą być uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego. Przepis ten stanowi *lex specialis* w odniesieniu do art. 510 § 1 k.p.c., w którym określono krąg uczestników każdego postępowania nieprocesowego. Wniosek o wpis do księgi wieczystej (w odpowiednim dziale) może złożyć m.in. „wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej (art. 626² § 5 k.p.c.).

Do grupy podmiotów, które mogą być uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego, na pewno nie można zaliczyć skarżącego („M. Polska” - spółki z o.o.), ponieważ kwestionowany wpis (obejmujący prawo dzierżawy innego dzierżawcy) nie prowadzi do „obciążenia” prawa skarżącego w rozumieniu art. 626¹ § 2 k.p.c. W każdym razie w przepisie tym nie chodzi o skutki prawne sugerowane przez skarżącego, tj. o sytuację, w której prawa tego podmiotu „zostały obciążone (ograniczone)” w wyniku dokonania w księdze wieczystej wpisu na rzecz „E.” S.A. (s. 2 zażalenia). Należy bowiem wyraźnie odróżnić dwie kwestie. Czym innym, jest zagadnienie „odciążenia” w znaczeniu techniczno-prawnym prawa podmiotowego

w rozumieniu art. 626¹ § 2 k.p.c., a czym innym - sama możliwość wykonywania (bezkolizyjnego) prawa podmiotowego (np. prawa dzierżawy), które zostało wpisane do księgi wieczystej, prowadzonej dla tej samej nieruchomości i obejmuje całą nieruchomość. Kolejne prawa dzierżawy, wpisane do księgi wieczystej (art. 16 ust. 2 u.k.w.h.), obciążają zawsze prawo własności właściciela nieruchomości, a nie prawa podmiotowe (wierzytelności) innego dzierżawcy (art. 693 k.c.). Dzierżawca, który zawarł z właścicielem nieruchomości umowę dzierżawy, nie uzyskuje zatem prawnego statusu uczestnika postępowania wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis prawa innego dzierżawcy tej samej nieruchomości. Nie może zatem wnieść skutecznie apelacji od takiego wpisu.

W tej sytuacji należało zażalenie skarżącego oddalić jako nieuzasadnione (art. 394¹ § 3 k.p.c. w zw. z art. 398¹⁴ k.p.c.).