

POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku "J. [...]" spółki komandytowej w W.
przy uczestnictwie "B. [...]" Sp. z o.o. w W. oraz M. B.
o wykreślenie wpisu prawa dzierżawy w dziale trzecim księgi wieczystej nr [...],
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 26 września 2019 r.,
na skutek skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 27 kwietnia 2018 r., sygn. akt II Ca [...],

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w T. z dnia 14 listopada 2017 r., oddalającego jej wniosek o wykreślenie prawa dzierżawy wpisanego w dziale III księgi wieczystej nr (...) (dalej - „Księga”).

W skardze kasacyjnej, w uzasadnieniu wniosku o jej przyjęcie do rozpoznania, wnioskodawczyni wskazała przyczynę kasacyjną określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. W jej ocenie w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne wyrażające się w pytaniu, czy art. 365 § 1 k.p.c. stosowany na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. odpowiednio do postępowania nieprocesowego, wyłącza możliwość wykreślenia prawomocnego, pierwotnie niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu prawa obligacyjnego w księdze wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym opartym na art. 31 ust. 2 u.k.w.h., jeżeli

podstawą wniosku o wykreślenie tak niezgodnego wpisu jest dokument, który w powiązaniu z treścią księgi wieczystej, przy kompleksowej ocenie wszystkich okoliczności przez pryzmat obowiązującego prawa materialnego, bezsprzecznie wykazuje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w przypadku gdy dokument ten istniał w dacie wpisywania nieistniejącego prawa obligacyjnego i znajdował się w aktach księgi wieczystej, lecz nie został wzięty pod uwagę przez Sąd wieczystoksięgowy wpisujący prawo nieistniejące, a w związku z tym, czy wyłączną drogą do usunięcia tej niezgodności jest uzyskanie wyroku w drodze powództwa opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 398¹ § 1 k.p.c. wynika, że skarga kasacyjna przysługuje co do zasady od prawomocnych orzeczeń sądów drugiej instancji, a więc orzeczeń wieńczących dwuinstancyjne postępowanie sądowe, w którym sądy obu instancji dysponują pełną kognicją w zakresie faktów i dowodów. Jednakże zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania tylko wtedy, gdy 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. W zamyśle ustawodawcy skarga kasacyjna stanowi zatem nadzwyczajny środek zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym, w szczególności przez zapewnienie jednolitej wykładni i stosowania prawa. Wyłączną podstawą oceny pod kątem przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania są wskazane w niej przyczyny kasacyjne wraz z uzasadnieniem (art. 398⁴ § 2 k.p.c.).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, skarżący, który jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazał przyczynę określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., powinien odpowiednio sformułować zagadnienie prawne, wskazać przepisy prawa, na których tle zagadnienie się wyłoniło oraz przedstawić argumentację jureddyczną uzasadniającą

możliwość rozbieżnych ocen prawnych oraz świadczą o istotności tego zagadnienia (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, Nr 1, poz. 11; z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ.; z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 547/14, nie publ.). Zagadnienie jest istotne, jeżeli jego rozstrzygnięcie ma znaczenie dla ukierunkowania praktyki sądowej i rozstrzygnięcia sprawy, w której zagadnienie powstało (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2012 r., II CSK 180/12, nie publ. oraz z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ.), wywołuje poważne wątpliwości, a zarazem nie było dotychczas rozstrzygnięte w judykaturze albo dotychczasowe orzecznictwo wymaga zmiany (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2016 r., II CSK 94/16, nie publ.).

Zagadnienie przedstawione przez wnioskodawczynię nie czyni zadość przedstawionym wymaganiom, gdyż odrywa się od realiów sprawy, częściowo zasadzając się na hipotetycznych założeniach, a częściowo pomijając istotne elementy stanu faktycznego. Wbrew bowiem założeniu skarżącej nie można przyjąć, że dokument obejmujący dokonane w 2010 r. wypowiedzenie umowy najmu zawartej w dniu 31 grudnia 2008 r. (dalej - „Wypowiedzenie”) „w powiązaniu z treścią księgi wieczystej, przy kompleksowej ocenie wszystkich okoliczności przez pryzmat obowiązującego prawa materialnego”, wykazuje „bezspornie” niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nawet przy założeniu skuteczności tego Wypowiedzenia, nie musi ono wykluczać (czyńć bezskutecznym) dążenia stron Aneksu z dnia 31 maja 2016 r. do wypowiedzianej umowy do ułożenia - ze skutkiem *inter partes* - swych stosunków tak, jakby wypowiedzenie nie wywołało skutków prawnych. Zakwestionowanie dopuszczalności takiego dążenia nie przekreśla też *per se* woli nawiązania stosunku dzierżawy ze skutkiem w postaci powstania tego prawa. W dziale III Księgi zaś wpisane jest prawo dzierżawy nieruchomości od dnia 10 lutego 2016 r. do dnia 10 lutego 2026 r. Jest zarazem jasne, że z punktu widzenia art. 930 § 4 k.p.c. także próba restytuowania wygasłego uprzednio stosunku najmu czy dzierżawy dokonana po zajęciu nieruchomości byłaby bezskuteczna wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji, co nie jest równoznaczne z jej nieważnością bezwzględna. Nie wyklucza to odwołania się do instytucji obejścia

prawa, jednak wymagałoby ono oceny celu czynności, której dokonywanie w postępowaniu wieczystoksięgowym jest - ze względu na ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego - co najmniej dyskusyjne. Także z tych względów niedopuszczalne jest aprioryczne założenie, że dokument w postaci wypowiedzenia umowy najmu z 2008 r. nie został wzięty pod uwagę przez Sąd wieczystoksięgowy i że wpisane zostało „prawo nieistniejące”. Z drugiej strony odwołanie się w treści zagadnienia do dokumentu, który „istniał w dacie wpisywania” spornego prawa dzierżawy i „znajdował się w aktach księgi wieczystej” pomija, że Wypowiedzenie było w 2013 r. podstawą wykreślenia z Księgi prawa najmu nieruchomości wynikającego z umowy najmu z dnia 31 grudnia 2008 r. Sąd drugiej instancji miał zatem podstawy, by stwierdzić, że musiało być uwzględnione przy dokonaniu w 2016 r. wpisu do Księgi prawa dzierżawy, którego podstawą był Aneks z 2016 r. i umowa najmu z 2008 r., i że Sąd wieczystoksięgowy musiał dojść do wniosku, iż Wypowiedzenie to nie sprzeciwia się wpisowi prawa dzierżawy. Okoliczność ta miała także podstawowe znaczenie dla sformułowania przez Sąd Okręgowy tezy, że Wypowiedzenie nie może być podstawą rozpatrywanego w niniejszej sprawie żądania wykreślenia prawa dzierżawy, gdyż byłoby to równoznaczne z niedopuszczalnym podważaniem prawomocnego wpisu tego prawa. W nawiązaniu do tej tezy należy przypomnieć, że w orzecnictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, iż wynikające z art. 365 § 1 k.p.c. związanie prawomocnym postanowieniem co do istoty sprawy obowiązuje co do zasady także w postępowaniu wieczystoksięgowym (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 141/06, z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 506/11, z dnia 5 listopada 2010 r., I CSK 73/10, nie publ., z dnia 27 października 2016 r., V CSK 470/16, nie publ. i z dnia 8 grudnia 2017 r., III CSK 273/16, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, nie publ.). W związku z tym przyjmuje się też, że usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. nie może zmierzać do weryfikacji prawidłowości dokonanego już wpisu, gdyż jest to możliwe tylko w ramach procedury odwoławczej dotyczącej tego wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 141/06, nie publ. oraz z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 504/11

i II CSK 506/11, nie publ.). Dodatkowo należy zauważyć, że jeżeli wnioskodawca twierdzi, iż czynność prawna będąca podstawą wpisu prawa była dotknięta nieważnością, podstawą żądania usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie prawa (art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm. - dalej „u.k.w.h.”) może być tylko stosowne orzeczenie, w tym wyrok ustalający nieważność umowy na podstawie art. 189 k.p.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 15; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 800/15, nie publ., z dnia 12 grudnia 2017 r., IV CSK 718/16, nie publ., z dnia 23 marca 2018 r., II CSK 371/17, nie publ.; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10, OSNC-ZD 2012, z. C, poz. 50 i z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 506/11).

W tej sytuacji należy uznać, że argumenty przywołane w skardze kasacyjnej nie uzasadniają wystarczająco potrzeby kolejnej wypowiedzi Sądu Najwyższego w kwestii znaczenia art. 365 k.p.c. dla stosowania art. 31 ust. 2 u.k.w.h. (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2019 r., V CSK 44/19, nie publ.).

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw