

Sygn. akt IV CSK 556/09

POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. G. A. M. Spółki z o.o. w W.
przy uczestnictwie A. R. R. M. Spółki z o.o. G. Spółki Komandytowej w W.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 czerwca 2010 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 22 września 2008 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy, rozpoznający sprawę po wniesieniu skargi na postanowienie referendarza sądowego oddalające wniosek o dokonanie wpisu, postanowieniem z dnia 13 lutego 2008 r. oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej Kw. nr 00076767/2 na rzecz wnioskodawczynie prawa dzierżawy – na warunkach określonych w umowie z dnia 21 kwietnia 2004 r. – do dnia 30 kwietnia 2024 r. wraz z uprawnieniem przedłużenia go do dnia 30 kwietnia 2030 r. i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ustalił, że figurująca w przytoczonej księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości A.-R. R. M. sp. z o.o. – G. spółka komandytowa, będąca następcą prawnym G. O. sp. z o.o., zawarła z M. G. A. M. sp. z o.o. warunkową umowę dzierżawy, na podstawie której A.-R. R. M. sp. z o.o. – G. sp. komandytowa zobowiązała się do wynajęcia M. G. A. M. sp. z o.o., za określony w umowie czynsz, wydzierżawionych pomieszczeń na okres rozpoczynający się w dniu spełnienia się po raz pierwszy warunków określonych w punkcie drugim umowy i kończący się dnia 30 kwietnia 2024 r., o godzinie 24⁰⁰.

Wskazując na art. 16 u.k.w.h., Sąd Rejonowy uznał, że nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku, ponieważ wnioskodawczynie nie wykazała, aby – na skutek spełnienia się co najmniej jednego z warunków przewidzianych w warunkowej umowie dzierżawy – powstało objęte wnioskiem prawo dzierżawy. Ponadto wniosek nie może zostać uwzględniony także z tego powodu, że dołączone do niego dokumenty (dotyczący wnioskodawcy pełny odpis z rejestru przedsiębiorstw i odpis postanowienia Sąd Rejonowego z dnia 24 października 2006 r. o połączeniu spółek) nie odpowiadają wymogom przewidzianym w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. i art. 250 § 1 k.p.c.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczynie.

Sąd odwoławczy przede wszystkim podkreślił, że działająca w sprawie z profesjonalnym pełnomocnikiem wnioskodawczynie domagała się wpisu w księdze wieczystej prawa dzierżawy, a nie – jak twierdziła w apelacji – warunkowego prawa dzierżawy czy ekspektatywy prawa dzierżawy. Nie można zatem podzielić zarzutu apelującej, że złożony w sprawie wniosek należało potraktować jako żądanie dokonania wpisu warunkowego prawa dzierżawy. Sąd jest bowiem związany

treścią wniosku i nie może na podstawie art. 130 k.p.c. przypisywać mu innej treści niż została w nim wyrażona. Do wpisania w księdze wieczystej prawa dzierżawy nie ma natomiast podstaw, ponieważ wnioskodawca nie wykazał, aby zostały spełnione przewidziane w umowie warunki powstania tego prawa.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik wnioskodawczyni zarzucił naruszenie art. 16 u.k.w.h. w związku z art. 1 u.k.w.h. i art. 91 k.c., art. 626⁸ § 1 i 2 w związku z art. 13 § 1 i 130 § 1 zdanie drugie k.p.c. i art. 328 § 2 w związku z art. 378 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenie przez błędną wykładnię art. 16 w związku z art. 1 u.k.w.h. i art. 91 k.c. polega – zdaniem skarżącej – na uznaniu za niedopuszczalne ujawnienia warunkowego prawa dzierżawy w księdze wieczystej.

Z wniosku o wpis w księdze wieczystej wynika, że działająca z profesjonalnym pełnomocnikiem wnioskodawczyni domagała się wpisu „prawa dzierżawy na rzecz M. G. A. M. sp. z o.o., do dnia 30.04.2024 r. z prawem przedłużenia do dnia 30.04.2030 (na warunkach określonych w umowie z dnia 21.04.2004.) w stosunku do nieruchomości, dla której jest powadzona księga wieczysta KW nr [...]”. Mając na względzie żądanie wniosku, Sąd odwoławczy uznał – co jednoznacznie wynika z treści uzasadniania zaskarżonego orzeczenia – że nie ma podstaw do dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa dzierżawy, albowiem wnioskodawczyni nie wykazała, aby na skutek spełnienia się przewidzianych w umowie z dnia 21 kwietnia 2004 warunków zawieszających powstał stosunek prawny dzierżawy, a więc istniało w chwili rozpoznawania wniosku prawo dzierżawy, objęte żądaniem wpisu. Przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu nie było natomiast – wbrew stanowisku skarżącego – żądanie wpisu warunkowego prawa dzierżawy. W konsekwencji nie mogło dojść do naruszenia przytoczonych przepisów prawa materialnego, w sposób wskazany przez skarżącą. Omawiany zarzut naruszenia prawa materialnego należało więc uznać za nieuzasadniony.

Jedynie ubocznie należy zauważyć, że kwestia dopuszczalności ujawnia w księdze wieczystej warunkowego prawa dzierżawy była przedmiotem rozważań w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 233/08 (niepubl.) Sąd Najwyższy uznał, że warunkowe prawo dzierżawy może być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. Zdaniem Sądu Najwyższego nie jest przekonywający argument, że prawa warunkowe mogą być ujawnione w księdze wieczystej tylko wtedy, gdy ustawa to wyraźnie przewiduje, jak w wypadku roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego (art. 16 ust. w pkt 2 u.k.w.h.). Argument ten wynika z wykładni a contrario, która może mieć znaczenie tylko wtedy, gdy za jej przyjęciem przemawiają – co nie ma miejsca w sprawie – argumenty wynikające z wykładni celowościowej (funkcjonalnej). Sąd Najwyższy podkreślił, że księga wieczysta powinna w pełni ujawniać aktualny stan prawny nieruchomości, a więc również obciążające ją warunkowe prawo dzierżawy. Wskazał też na wspierające przedstawioną wykładnię orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące dopuszczalności wpisywania do ksiąg wieczystych innych niż dzierżawa (najem) praw osobistych, w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece, będących prawami obligacyjnymi (wierzytelnościami) w rozumieniu Kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1673/00, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2005 r., V CK 776/05, Monitor Prawniczy 2007, nr 3, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 28/05, niepubl.).

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia przez niewłaściwe zastosowanie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 i 130 § 1 zdanie drugie k.p.c., polegającego na przyjęciu – zdaniem skarżącej – wbrew rzeczywistej treści żądania, że przedmiotem wpisu było prawo dzierżawy, a nie warunkowe prawo dzierżawy.

Sąd odwoławczy trafnie uznał – wbrew odmiennemu przekonaniu skarżącej – że z zawartego we wniosku o wpis żądania wynika wyraźnie, iż wnioskodawczyni domagała się wpisu prawa dzierżawy, a nie warunkowego prawa dzierżawy. Ze względu na wyraźne oznaczenie prawa, które miało zostać ujawnione

w księdze wieczystej, nie było podstaw, aby treść żądania wpisu rozumieć – jak twierdzi skarżąca – jako żądanie dokonania wpisu warunkowego prawa dzierżawy. Za takim rozumieniem sformułowanego we wniosku o wpis żądania nie przemawiało także zawarte w nawiasie odwołanie się do umowy z dnia 21 kwietnia 2004 r., skoro profesjonalny pełnomocnik wnioskodawczyni, mimo świadomości charakteru prawnego tej umowy, w żądaniu wniosku domagał się wyraźnie wpisu prawa dzierżawy. Kwestionowanej oceny treści żądania nie podważa odwołanie się skarżącej do art. 130 § 1 zdanie drugie k.p.c. Przytoczony przepis nie może być bowiem wykorzystywany do przypisania pismu procesowemu ex post – zarówno przez sąd, jak i przez stronę – domniemanej intencji, nieznajdującej odzwierciedlenia w treści pisma i mającej w istocie doprowadzić do jej zmiany.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 378 § 2 i 13 § 2 k.p.c. polega – zdaniem skarżącej – na niewyjaśnieniu w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, dlaczego zarzut apelacyjny obraży art. 228 § 2 w związku z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. został uznany za bezzasadny.

Przede wszystkim należy przypomnieć, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może spowodować uznanie drugiej podstawy kasacyjnej za uzasadnioną tylko wyjątkowo, gdy z powodów istotnych braków uzasadnienia zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 236/05, z dnia 28 lutego 2006 r., III CSK 149/05, z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, niepubl.). Skarżąca nie wykazała, aby taka sytuacja zachodziła w sprawie. Ponadto uszło jej uwagi, że ze względu na treść żądania wniosku o wpis część zarzutów apelacyjnych – co wynika wyraźnie z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia – została uznana za niemającą wpływu na treść rozstrzygnięcia. Z porównania wymienionych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zarzutów apelacyjnych z zarzutami szczegółowo omówionymi wynika, że Sąd odwoławczy trafnie uznał, iż apelacyjny zarzut naruszenia art. 228 § 2 w związku z art. 31 u.k.w.h. miał właśnie taki charakter, ponieważ wniosek o wpis prawa dzierżawy podlegał oddaleniu niezależnie o oceny dokumentów związanych z tym zarzutem.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁴ k.p.c.).