

Sygn. akt IV CSK 94/10

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 24 września 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. G. Spółki z o.o. z siedzibą w W.  
przy uczestnictwie A. – R. Spółki z o.o. – G. Spółki Komandytowej z siedzibą w W.  
o wpis,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 24 września 2010 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 4 grudnia 2008 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej na rzecz wnioskodawczynie prawa dzierżawy do dnia 30 kwietnia 2024 r. wraz z prawem jej przedłużenia do dnia 30 kwietnia 2030 r. na warunkach określonych w umowie z dnia 21 kwietnia 2004 r.

Apelację wnioskodawczynie oddalił Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 4 grudnia 2008 r.. Uznał, że przedmiotem wniosku było wpisanie prawa dzierżawy, nie zaś warunkowego prawa dzierżawy, czy też ekspektatywy prawa dzierżawy, a próba wnioskodawcy uznania wniosku jako obejmującego żądanie wpisu warunkowego prawa dzierżawy nie może odnieść zamierzonego przez skarżącego skutku.

Uwzględniając wynikającą z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c kognicję Sądu wieczystoksięgowego, a także Sądu odwoławczego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu, Sąd drugiej instancji zaaprobował stanowisko Sądu pierwszej instancji, że z pkt 2 warunkowej umowy dzierżawy z dnia 21 kwietnia 2004 r. wynika, iż strony jej zastrzegły powstanie stosunku prawnego dzierżawy od uprzedniego ziszczenia się określonych zdarzeń w przyszłości, które to zastrzeżenia spełniają przesłanki warunków zawieszających na podstawie art. 89 k.c. Wobec powyższego Sąd odwoławczy uznał, że do czasu ziszczenia się tych warunków stosunek prawny dzierżawy pomiędzy stronami nie powstaje, a zatem nie istnieje prawo dzierżawy, które mogłoby być ujawnione w dziale III księgi wieczystej. Skoro zaś wnioskodawczynie wnioskowała o wpis prawa dzierżawy, a nie warunkowego prawa dzierżawy, a jednocześnie nie przedstawiono w odpowiedniej formie dokumentów wskazujących na spełnienie się choćby jednego z warunków skutkujących powstaniem stosunku prawnego dzierżawy, to prawidłowo uznał Sąd pierwszej instancji, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku.

Skarga kasacyjna wnioskodawczynie oparta została na obu podstawach kasacyjnych. W ramach podstawy pierwszej zarzucono naruszenie, przez błędną wykładnię, art. 16 w zw. z art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) w zw. z art. 91 k.c. polegającą na uznaniu za niedopuszczalne ujawnienia warunkowego prawa dzierżawy w księdze wieczystej.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucono naruszenie mające istotny wpływ na wynik sprawy:

- art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 130 § 1 zd. 2 k.p.c. poprzez wybiórcze rozpoznanie części wniosku, a nie jego całości ujawnione w petitum;
- art. 328 § 2 w zw. z art. 378 § 1 oraz art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nieomówienie powodów nieuwzględnienia zarzutów apelacji kwestionujących uznanie przez Sąd za podstawę wpisu dokumentów wykazujących następstwo prawne wnioskodawcy oraz ujawnienia w KRS połączenia spółek;
- art. 228 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wskutek błędnego przyjęcia, że notarialne odpisy dokumentów złożone do księgi wieczystej prowadzonej przez ten sam sąd co rozpoznający wniosek, nie mogą stanowić podstawy dokonania wpisu.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej wnioskodawca obszernie odwołuje się do orzecznictwa aprobowanego ujawnianie w księdze wieczystej warunkowego prawa dzierżawy.

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 wnioskodawczynie domagała się wpisu „prawa dzierżawy na rzecz M. G. 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 prowadzona księga wieczysta KW nr [...]”. Mając na względzie żądanie wniosku, Sąd odwoławczy uznał - co jednoznacznie wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia - że nie ma podstaw do dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa dzierżawy, albowiem wnioskodawczynie nie wykazała, aby na skutek spełnienia się przewidzianych w umowie z dnia 21 kwietnia 2004 r. warunków zawieszających powstał stosunek prawny dzierżawy, a więc by 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 stronę skarżącą. Wobec powyższego omawiany zarzut naruszenia prawa materialnego należało ocenić jako bezzasadny. Ponadto Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela w pełni w tym zakresie pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2010 r., sygn. akt IV CSK 556/09, wydanym w sprawie o analogicznym stanie faktycznym toczącej się między tymi samymi stronami. Uwzględnienie bowiem wniosku o wpis w księdze wieczystej prawa dzierżawy wymaga jednoznacznego ustalenia, że powstało takie właśnie prawo, które objęte było żądaniem wniosku o wpis.

Jedynie ubocznie należy zauważyć, że kwestia dopuszczalności ujawnienia 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. 626<sup>8</sup> § 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 treści żądania zawartego w pkt 8 wniosku o wpis 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 (por. postanowienie SN z dnia 8 grudnia 1997 r., III CKN 289/97, OSNC 1998/5/90).

Naruszenie 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 k.p.c. w związku z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. został uznany za bezzasadny.

Przede wszystkim należy przypomnieć, że zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może spowodować uznanie drugiej podstawy kasacyjnej za uzasadnioną tylko wyjątkowo,

gdy z powodu istotnych braków uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia 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 k.p.c. w związku z art. 31 u.k.w.h. miał właśnie taki charakter, ponieważ wniosek o wpis prawa dzierżawy podlegał oddaleniu niezależnie od oceny i kwalifikacji dokumentów związanych z tym zarzutem w kontekście dopuszczalności uznania ich za stanowiące podstawę dokonania wpisu.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398<sup>14</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).