

Sygn. akt IV CSK 529/14

POSTANOWIENIE

Dnia 29 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku "M. P." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przy uczestnictwie "M. Ż." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ż.

o wpis w dziale III księgi wieczystej Kw [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 kwietnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 31 marca 2014 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2013 r. referendarz Sądu Rejonowego w S. oddalił wniosek o dokonanie wpisu w dziale trzecim księgi wieczystej prawa do korzystania z nieruchomości wynikającego z nienazwanej umowy z dnia 30 stycznia 2004, obejmującego uprawnienie do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farmy wiatrowej na nieruchomości składającej się z działek gruntowych nr 113/5 i 151/4, położonych w obrębie Ż.

Referendarz sądowy ustalił, że w Sądzie Rejonowym w S. prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...] dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 113/5 i 151/4., o obszarze 222,61 ha, położonej w Ż., gmina G. W dziale II tej księgi jest wpisany właściciel „M. Ż.” sp. z o.o. w Ż., a w dziale III – prawo do korzystania z nieruchomości wynikające z umowy najmu na rzecz E. P. sp. z o.o. w S. oraz ustanowiona na rzecz tej spółki służebność przesyłu.

Z załączonej do wniosku umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. wynika, że wydzierżawiająca spółka „M. Ż.”, będąca właścicielem wymienionej wyżej nieruchomości, oddała dzierżawcy „W.” sp. z o.o. w B. część nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr [...] w celu wybudowania przez dzierżawcę siłowni wiatrowej wraz ze stacją rozdzielni, pompowni i transformatorową oraz koniecznych do ich eksploatacji dróg i dojazdów. Strony umowy ustaliły również, że dzierżawca zapłaci wydzierżawiającemu czynsz w wysokości nie niższej niż 85 301 euro za każdą siłownię wiatrową postawioną na wydzierżawionym gruncie. Zgodnie z umową wszystkie prawa i obowiązki stron umowy obowiązują także ewentualnych następców umowy.

W zawiadomieniu z dnia 24 czerwca 2006 r., skierowanym do spółki „M. Ż.”, spółka „W.” i „M.” sp. z o.o. w W. poinformowały wydzierżawiającego, że „W.” przeniosła prawa i obowiązki z umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. na „M.”.

W piśmie z dnia 12 marca 2013 r. A. S. oświadczył, że w wymienionym zawiadomieniu o przeniesieniu praw i obowiązków działał w imieniu spółki „W.”; sprostował też nazwę podmiotu, na który przeszły prawa i obowiązki wynikające z umowy z dnia 30 stycznia 2004 r., gdyż – jak wyjaśnił – na skutek oczywistej omyłki była ona niepełna.

Zdaniem referendarza sądowego umowa z dnia 31 stycznia 2004 r., stanowiąca podstawę dokonania żadanego wpisu, jest umową dzierżawy. Odmienią oceną tej umowy wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego, ponieważ jej wykładnia wymagałaby przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron umowy.

Dołączona do wniosku umowa dzierżawy – zdaniem referendarza sądowego – nie może jednak stanowić podstawy wpisu, gdyż nie spełnia wymagania przewidzianego w art. 31 ust. 1 u.k.w.h.; nie jest ona bowiem dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym. Wniosek podlegał zatem oddaleniu na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

Sąd Rejonowy w S. - po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy na orzeczenie referendarza sądowego - w dniu 16 stycznia 2014 r. wpisał w dziale III wymienionej wyżej księgi wieczystej na rzecz „M.” sp. z o.o. w S. prawo do korzystania z nieruchomości wynikające z umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. zatytułowanej umowa dzierżawy, obejmujące uprawnienie do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farmy wiatrowej na nieruchomości składającej się z działek gruntowych nr 113/5 i 151/4 w obrębie Ż. Jako podstawę wpisu wskazał umowę nazwaną umową dzierżawy sporządzoną w dniu 30 stycznia 2004 r.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację uczestnika postępowania.

Zdaniem Sądu podstawę prawną dokonania wpisu stanowią art. 16 ust. 2 i art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. Dokumentem stanowiącym podstawę wpisu jest załączona do wniosku uwierzytelniona kopia umowy nazwana umową dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. z podpisem notarialnie poświadczonym, znajdująca się w aktach sprawy i dokumentach księgi wieczystej Kw nr [...]. Przeszkody od uwzględnienia wniosku nie stanowi zakwalifikowanie umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. nie jako umowy dzierżawy, a zbliżonej do niej charakterem umowy nienazwanej o korzystanie z nieruchomości, gdyż wynikające z tej umowy uprawnienie do korzystania z nieruchomości, ze względu na zbliżoną do umowy dzierżawy konstrukcję, podlega także ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej.

Sąd odwoławczy nie podzielił zarzutu apelującego, że wnioskodawca nie wykazał przejścia na niego uprawnień wynikających z umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. Z treści umowy wynika bowiem, że wydzierżawiający wyraził zgodę na wstąpienie osoby trzeciej w prawa i obowiązki dzierżawcy, pod warunkiem, że nie spowoduje ono pogorszenia jego sytuacji; umowa nie zawiera zastrzeżenia, że także w takiej sytuacji potrzebna jest zgoda wydzierżawiającego.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie doszło także do naruszenia art. 31 ust. 1 u.k.w.h., ponieważ w aktach sprawy znajduje się kopia dokumentu umowy dzierżawy obejmująca również oświadczenia notariusza z dnia 2 lutego 2004 r. poświadczające własnoręczność podpisu osób reprezentujących strony umowy.

Sąd nie podzielił zarzutu apelującego, że wpis został dokonany z naruszeniem art. 626⁸ § 1 k.p.c. Okoliczność, że we wpisie, jako podstawa jego dokonania, nie została ujawniona, zgodnie z wnioskiem, umowa nienazwana, a przytoczono wprost nadaną jej nazwę przez strony, nie narusza zasady przewidzianej w art. 626⁸ § 1 k.p.c.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik uczestniczki zarzucił naruszenie art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h., art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 201 k.s.h., art. 353 k.c., art. 59 w związku z art. 63 § 1 k.c., § 5 ust. 4 umowy z dnia 30 stycznia 2004 r., art. 698 § 1 i 2 k.c., art. 628⁸ § 1 w związku z art. 321 § 1 k.p.c., art. 626⁸ § 1 k.p.c. i art. 328 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania bądź o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 16 u.k.w.h. przez jego niewłaściwe zastosowanie sprowadza się w istocie do zakwestionowania możliwości dokonania zaskarżonego wpisu na podstawie umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. ze względu na jej charakter prawny.

Ocena tego zarzutu wymaga rozstrzygnięcia kwestii, czy wymieniona umowa spełnia ustawowe wymagania do jej ujawnienia w księdze wieczystej, przewidziane w art. 16 u.k.w.h., pozwalające dokonać takiego ujawnienia m.in. umowy dzierżawy.

Wątpliwość bierze się stąd, że Sąd, mimo nazwania umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. dzierżawą, uznał, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2013 r., II CSK 230/12 (nie publ.), że wymieniona umowa jest umową nienazwaną, zbliżoną do uregulowanej w kodeksie cywilnym umowy dzierżawy. Rozstrzygając tę kwestię, należy mieć na względzie skutki ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia w księdze wieczystej, uregulowane w art. 17 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Skutek omawianego wpisu jest więc daleko idący, powoduje bowiem swoiste „urzechowienie” ujawnionego prawa lub roszczenia, doprowadzając do ich przemiany z *actio in personam* w *actio in rem*. Z tego względu nie można zgodzić się z wyrażonym w piśmiennictwie postulatem rozszerzającej wykładni art. 16 u.k.w.h.

Rozważając treść umowy z dnia 30 kwietnia 2004 r., należy jednak podkreślić jej wysoki stopień podobieństwa do umowy dzierżawy. Podobieństwo to dotyczy istotnych postanowień tej umowy, którymi są oddanie gruntu na długi czas (30 lat) do wyłącznego użytkowania za zapłatą czynszu dzierżawnego. Podstawowa różnica w stosunku do uregulowanej w kodeksie cywilnym umowy dzierżawy, podkreślona przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 244/12 (OSNC 2013, nr 5, poz. 64), polega na tym, że w wypadku umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. bezpośrednim źródłem pożytku nie jest korzystanie z oddanego we władanie gruntu, lecz przetwarzanie energii powietrznej (wiatrowej) w elektryczną. Grunt „dzierżawiony” jest więc tu niezbędnym tylko do posadowienia turbin wiatrowych, a więc możliwość władania nim ma dla „dzierżawcy” znaczenie pośrednie. Różnica w tej mierze jest niewątpliwym *novum*, w porównaniu do umowy dzierżawy w rozumieniu kodeksu cywilnego, natomiast nie należy przywiązywać szczególnej wagi do tego, że czynsz strony umowy uzależniły od ilości postawionych na gruncie słowni wiatrowych, jest to bowiem tylko specjalnie określony na potrzeby umowy sposób ustalenia czynszu za korzystanie z gruntu. W tej sytuacji należało uznać, że umowa z dnia 30 stycznia 2004 r., mimo

odrębnego charakteru, uzasadniającego określenie jej jako umowy nienazwanej, przy spełnieniu innych wymagań formalnych, może być - co do zasady - ujawniona w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust 2 pkt 1 u.k.w.h. Odmienne w tej kwestii stanowisko skarżącej jest więc nieuzasadnione.

Skarga kasacyjna, mimo uznania omówionego zarzutu za nieuzasadniony, podlega jednak uwzględnieniu na skutek niewyjaśnienia podniesionych w niej innych kwestii, powodujących, że na obecnym etapie postępowania dokonanie wpisu jest co najmniej przedwczesne.

Przed wszystkim trafny okazał się zarzut skarżącej, że skuteczne potwierdzenie podpisu może dotyczyć tylko oryginału dokumentu, a nie jego kopii (kserokopii). Przesądza o tym art. 78 § 1 k.c., w którym jest mowa o własnoręcznym podpisie złożonym na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Ze względu na bezpieczeństwo obrotu prawnego, rozszerzenie takiej możliwości na kserokopie dokumentów jest niedopuszczalne. Jeżeli zatem poświadczenie przez notariusza w dniu 12 marca 2013 r. podpisu A. S. dotyczyło podpisu na kserokopii dokumentu, to rację na skarżąca, że doszło do naruszenia art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Osoba, która przestała pełnić określoną funkcję – wbrew stanowisku skarżącej – może złożyć notarialne oświadczenie potwierdzające autentyczność podpisu na dokumencie sporządzonym w czasie jej urzędowania. Nie może ona jednak dokonać sprostowania złożonego wówczas oświadczenia woli.

Trafny jest również zarzut skarżącej, że Sąd nie zajmował się kwestią rozmiaru przewidzianego w umowie z dnia 30 stycznia 2004 r. świadczenia wydzierżawiającego dotyczącego zakresu wydania nieruchomości. Zakres ten nie został w umowie sprecyzowany, strony jego określenie uzależniły od planu sytuacyjnego nieruchomości (§ 1 pkt 1 umowy). Nie jest jasne, na jakiej podstawie Sąd, dokonując wpisu w księdze wieczystej, odniósł go do działek 113/5 i 151/4.

Wyjaśnienia wymaga także – co trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej – problem skuteczności przenoszenia praw z umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. przez dzierżawcę na inne podmioty bez zgody wydzierżawiającego (art. 5 pkt 4 i § 10 umowy), potraktowany w zaskarżonym wyroku zbyt ogólnikowo, bez dostatecznie pogłębionej analizy umowy.

Nieuzasadniony jest natomiast zarzut, że zaskarżone orzeczenie zostało wydane z przekroczeniem przewidzianej w art. 321 k.p.c. zasady związania sądu żądaniem wniosku. Treść wpisu odbiegająca od brzmienia wniosku - w okolicznościach sprawy – nie narusza przytoczonej wyżej zasady, dokonana przez sąd zmiana ma bowiem charakter redakcyjny, a nie merytoryczny.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).