

POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Alina Szymanowska

Sędziowie: Ewa Blumczyńska

Karolina Obrębska

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2021 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku H. K. i U. K.

przy udziale (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

o wpis prawa dzierżawy

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Tomyślu

z dnia 28 września 2020 r.

sygn. akt Dz. Kw. (...), Kw. (...)

postanawia:

1. sprostować rubrum zaskarżonego postanowienia w zakresie obejmującym oznaczenie uczestników postępowania ten sposób, że w miejsce „sprawy z wniosku (...) Sp.z o.o. z siedzibą w K.” wpisać „sprawy z wniosku H. K. i U. K.”, a w miejsce „z udziałem H. K. i U. K.” wpisać prawidłowo „z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.”;
2. oddalić apelację;
3. kosztami postępowania w instancji odwoławczej obciążyć wnioskodawców i uczestnika w zakresie poniesionym.

Ewa Blumczyńska Alina Szymanowska Karolina Obrębska

UZASADNIENIE

W dniu 14 kwietnia 2020 r. H. K. i U. K. złożyli wniosek o wpisanie w dziale III księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości T. prawa dzierżawy działki nr (...) na okres 29 lat i 11 miesięcy na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. – na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 13 marca 2020 r. z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusza E. G..

Na skutek złożonych wniosków referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Nowym Tomyślu w dniu 1 lipca 2020 r. dokonał wpisu, zgodnie z treścią wniosku, na podstawie dołączonych do wniosków dokumentów.

Na skutek skargi wnioskodawcy H. K., gdzie U. K. przychyliła się do skargi H. K. na wyżej wskazane orzeczenie referendarza sądowego, postanowieniem z dnia 28 września 2020 r., Dz. Kw. (...), Kw. (...), Sąd Rejonowy w Nowym Tomysłu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych postanowił:

1. utrzymać w mocy zaskarżony wpis,
2. kosztami postępowania obciążyć skarżącego w zakresie dotychczas poniesionym.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał, iż skarga H. K. nie zasługiwała na uwzględnienie. W ocenie Sądu Rejonowego treść zaskarżonego wpisu opowiadała treści wniosku skierowanego w dniu 14 kwietnia 2020 r. przez samego H. K. i jego żonę U. K.. Zarówno sam wniosek, jak i dokonany na jego podstawie w dniu 1 lipca 2020 r. wpis do księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej w miejscowości T., nie budzą żadnych zastrzeżeń Sądu.

Sąd Rejonowy wskazał, iż księgi wieczyste prowadzone są w sposób sformalizowany, według przepisów prawa, przy czym kluczową rolę w określeniu, jaka powinna być forma wpisów w poszczególnych działach, rubrykach, podrubrykach, polach i podpolach odgrywają przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 z późn. zm.). Zgodnie z § 45 ust. 1 pkt c) wskazanego rozporządzenia, jeżeli wykonywanie prawa ograniczono do części nieruchomości lub ujawnione roszczenie lub ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością dotyczy tylko części nieruchomości w podrubryce 3.4.1.3 księgi wieczystej („przedmiot wykonywania”) - wskazuje się tę część, z tym, że w przypadku nieruchomości gruntowej - według danych ewidencji gruntów i budynków. Otóż działka jest najmniejszą jednostką znaną polskiemu systemowi ewidencji gruntów (zob. § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, t. jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 393). Z tego wynika, że nie jest dopuszczalne wpisywanie w podrubryce 3.4.1.3 części nieruchomości mniejszych niż działka ewidencyjna (np. części działki). Trzeba przy tym przyznać rację uczestnikowi postępowania co do tego, że forma księgi wieczystej uniemożliwia opisanie stosunku łączącego uczestnika z wnioskodawcami w sposób tak dokładny, jak życzyliby sobie tego skarżący, tym bardziej, że aby dokładnie wskazać zakres prawa dzierżawy, należałoby odwołać się do załączników graficznych do umowy.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że nie podziela również obaw skarżącego co do tego, iż kwestionowany wpis w księdze wieczystej nr (...) świadczy o wyzbyciu się przez niego posiadania całej nieruchomości. Księga wieczysta nie służy bowiem ujawnianiu stanu faktycznego posiadania, lecz stanu prawnego nieruchomości.

W świetle powyższego, w ocenie Sądu I Instancji, zaskarżony wpis należało utrzymać w mocy, obciążając skarżącego dotychczas poniesionymi kosztami

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Tomysłu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych z dnia 28 września 2020 r. utrzymującego w mocy zaskarżony wpis, wnieśli wnioskodawcy H. K. i U. K..

Zaskarżając postanowienie w całości apelujący zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu:

1. naruszenie art. 244 k.c. poprzez wskazanie, iż przedmiotem wniosku było ujawnienie ograniczonego prawa rzeczowego, którym dzierżawa nie jest;
2. naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez dokonanie wpisu o treści wykraczającej ponad treść stosunku prawnego w oparciu o który dokonano wpisu w księdze wieczystej;
3. naruszenie § 45 ust. 1b, tiret 1 poprzez jego niezastosowanie poprzez zaniechanie wskazania w treści wpisu sposobu i zakresu wykonywania ujawnionego prawa dzierżawy nieruchomości.

Formułując powyższe zarzuty, apelujący domagali się zmiany zaskarżonego wpisu w Dziale III księgi wieczystej w ten sposób, aby otrzymał on następujące brzmienie: „prawo dzierżawy działki (...) na okres 29 lat i 11 miesięcy na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie wskazanym w dokumencie stanowiącej podstawę wpisu”. Ewentualnie, apelujący wnieśli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

W odpowiedzi na apelację, uczestnik postępowania (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne i rozważania prawne poczynione przez Sąd I instancji.

Zgodnie z brzmieniem art. 626⁸ § 1 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Art. 626⁸ § 2 k.p.c. stanowi, iż rozpoznając wniosek sąd bada jedynie treść i formę wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Podkreślić należy, iż powyższy przepis wyznacza również kognicję Sądu Odwoławczego, rozpoznającego środek odwoławczy od orzeczenia Sądu I instancji. W świetle powyższego, co do zasady sąd drugiej instancji rozstrzyga, czy wpis lub odmowa wpisu przez sąd pierwszej instancji jest zgodny z prawem w kontekście wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej.

Na wstępie rozważań przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. Zgodnie zaś z ust. 2 art. 16 powołanej powyżej ustawy w szczególności mogą być ujawniane prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca do wniosku o wpis załączył m.in. umowę dzierżawy z dnia 13 marca 2020 r., zawartą pomiędzy U. K. i H. K., a (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.. W § 3 ust. 1 ww. umowy wskazano, że wydzierżawiający niniejszym oddaje dzierżawcy nieruchomości w dzierżawę, w celu używania i pobierania z niej pożytków przez czas oznaczony w § 14 umowy, a dzierżawca bierze nieruchomości w dzierżawę i zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny zgodnie z § 6 umowy. Z kolei w § 4 ust. 1 wskazano, że przedmiot dzierżawy stanowić będzie część nieruchomości, nad którą umieszczono łopaty wirnika Turbiny Wiatrowej zlokalizowanej na działce sąsiedniej zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy. Ostateczne rozmieszczenie Elementów Inwestycji na Nieruchomości wynika z treści wydanych dla dzierżawcy ostatecznych pozwoleń na budowę oraz projektów budowlanych w oparciu o które będzie realizowana Inwestycja a doprecyzowane ostatecznie (o ile zajdzie taka potrzeba) na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przygotowanej po oddaniu Elementów Inwestycji do użytku.

Niewątpliwie przedmiotem wniosku było ujawnienie w księdze wieczystej prawa dzierżawy, które nie jest ograniczonym prawem rzeczowym. Referendarz dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem, a Sąd utrzymał zaskarżony wpis w mocy. Wpis dokonany na podstawie złożonego wniosku jest zgodny z jego treścią. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy rozważał istnienie po stronie skarżących interesu prawnego w zaskarżeniu orzeczenia z dnia 28 września 2020 r. Ostatecznie Sąd Okręgowy nie dopatrzył się przesłanek do odrzucenia apelacji.

Sąd odwoławczy w pełni podziela argumentację Sądu przytoczoną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Wbrew twierdzeniom apelujących, popartych orzeczeniem Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 759/18 nie budziło wątpliwości sądu, że przedłożony wraz z wnioskiem dokument w postaci umowy dzierżawy mógł stanowić podstawę wpisu zgodnego z wnioskiem. Słusznie Sąd Rejonowy wskazał, że nie podziela również obaw skarżącego co do tego, iż kwestionowany wpis w księdze wieczystej nr (...) świadczy o wyzbyciu się przez niego posiadania całej nieruchomości.

Nie budzi wątpliwości, że zakres przysługującego spółce prawa dzierżawy jest taki jaki został wskazany w umowie dzierżawy zawartej w dniu 13 marca 2020 r. W przypadku jakiegokolwiek sporu pomiędzy stronami przedmiotowej umowy decydujące znaczenie będzie miała treść umowy a nie zakres wpisu dotyczącego prawa dzierżawy dokonanego w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy nie dopatrył się naruszenia prawa materialnego oraz prawa procesowego art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji, oddalając apelację wnioskodawców w całości (punkt 2 postanowienia).

Sąd odwoławczy postanowił na podstawie art. 350 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. sprostować rubrum zaskarżonego postanowienia w zakresie obejmującym oznaczenie uczestników postępowania ten sposób, że w miejsce „sprawy z wniosku (...) Sp.z o.o. z siedzibą w K.” wpisać „sprawy z wniosku H. K. i U. K.”, a w miejsce „z udziałem H. K. i U. K.” wpisać prawidłowo „z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.” (punkt 1 postanowienia). Sąd Rejonowy na skutek omyłki wskazał jako wnioskodawcę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. podczas kiedy postępowanie toczyło się na skutek wniosku wniesionego przez H. K. i U. K..

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie dopatrył się podstaw do odstąpienia od zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. i w związku z tym kosztami postępowania obciążono wnioskodawców i uczestnika w zakresie poniesionym (punkt 3 postanowienia).

Ewa Blumczyńska Alina Szymanowska Karolina Obrębska