

Sygn. akt II Ca 1401/13

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat - Kubeczak

Sędziowie: SO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

SO Sławomir Krajewski

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku R. B.

z udziałem R. K.

o wpis prawa dzierżawy

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 30 października 2013 r., Dz. Kw 4698/13, KW nr (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 1401/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 października 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił wniosek z dnia 25 lipca 2013 r. (pkt 1); kosztami postępowania w kwocie 250 zł obciążył wnioskodawcę (pkt 2).

W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, iż w dniu 25 lipca 2013 r., wpłynął wniosek R. B. o wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...) umowy dzierżawy zawartej w dniu 16 lipca 2013 r. na czas określony do dnia 16 lipca 2033 r. na rzecz R. K.. Do wniosku została załączona umowa dzierżawy z dnia 16 lipca 2013 r. Umowa została sporządzona w formie pisemnej z podpisami wnioskodawcy i uczestnika poświadczonymi przez notariusza. Z treści umowy m.in. wynika, iż R. B. wydzierżawił R. K. nieruchomości - lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...).

Postanowieniem z dnia 15 października 2013 r. sąd w osobie referendarza sądowego oddalił niniejszy wniosek. Wnioskodawca zaskarżył powyższe orzeczenie.

Rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza sądowego Sąd I instancji przywołał treść art.626⁸ § 1 i 2 k.p.c. i podkreślił, że sąd wieczystoksięgowy z urzędu nie przeprowadza żadnego postępowania dowodowego, a opiera się jedynie na treści wniosku, treści i formie dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę oraz treści księgi wieczystej. Kognicja sądu wieczystoksięgowego pozwala uniknąć uwikłania postępowania o wpis o rozstrzygnięcie każdorazowo sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi lub wykreśleniu. Wyłączona jest więc

możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych. Tym samym powołany wyżej art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyznacza granice kognicji sądu wieczystoksięgowego i nie daje kompetencji do wykraczania poza określony w niej zakres. Zaś art. 626⁹ k.p.c. stanowi, iż sąd oddala wnioski o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania.

W ocenie Sądu I instancji przedmiotowy wniosek nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na zajęcie prawa własności lokalu opisanego w księdze wieczystej nr (...) w postępowaniu egzekucyjnym.

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w województwie (...), powiecie (...), gminie D. w miejscowości M. przy ul. (...) o powierzchni 71,12 m². W dziale II (właściciel) jako właściciel wpisany jest wnioskodawca. W dziale III wpisane jest ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. W dziale IV wpisana jest hipoteka kaucyjna łączna.

W ocenie Sądu Rejonowego w zakresie rozstrzygnięcia niniejszej sprawy podzielić należy stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r. (sygn. III CZP 50/10). W tezie swojego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, iż „prawo dzierżawy nieruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym może być wpisane w dziale III księgi wieczystej, jeżeli do zawarcia umowy dzierżawy tej nieruchomości lub jej części doszło po spełnieniu przesłanek określonych w art. 936 zdanie trzecie w związku z art. 935 § 3 k.p.c.”. Elementem stanu faktycznego było obciążenie wydzielonej części nieruchomości, ale teza odnosi się także do obciążenia całej nieruchomości.

Przepis art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. 2013, Nr 707) stanowi, iż w szczególności w księdze wieczystej może być ujawnione prawo dzierżawy.

Natomiast zgodnie z art. 930 § 3 zdanie pierwsze k.p.c. obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. Przepis ten nie dotyczy jednak umowy dzierżawy.

Sąd I instancji wyjaśnił, iż prawa dzierżawy nie można uznać jako obciążenia nieruchomości w rozumieniu tego przepisu. Jest ono prawem obligacyjnym, osobistym, a do powstania skutków prawnych tej umowy nie jest konieczny wpis w księdze wieczystej. Nadto dopuszczalność zawarcia takiej umowy jest przewidziana w innych przepisach kodeksu postępowania cywilnego dotyczących postępowania egzekucyjnego.

Zgodnie z art. 931 § 1 k.p.c. zajętą nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika, do którego stosuje się wówczas przepisy o zarządcy. Z powyższego wynika, iż dłużnik uzyskuje statut zarządcy nieruchomości, co oznacza, że działa jako ustanowiony przez sąd organ. Z kolei z art. 936 k.p.c. zdanie trzecie wynika, iż do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron postępowania egzekucyjnego, a w jej braku - zezwolenie sądu. Zapis ten przesądza o tym, iż zawarcie umowy dzierżawy przez zarządcę będącego jednocześnie dłużnikiem należy do czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością.

Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale stwierdził, że „wymagania określone w wymienionych przepisach - zawarcie umowy dzierżawy przez zarządcę nieruchomości, uzyskanie uprzedniej zgody stron postępowania, a w razie jej braku zezwolenie sądu nadzorującego postępowanie egzekucyjne - zawierają warunki prawne zawarcia ważnej umowy dzierżawy zajętej nieruchomości. Przepisy te, jak podniesiono w doktrynie, zawierają normy kompetencyjne, które określają zarządcę jako podmiot uprawniony do zawarcia określonej umowy (dzierżawy zajętej nieruchomości) oraz uprawnienie innych podmiotów (stron) oraz sądu nadzorującego postępowanie egzekucyjne z nieruchomości do wyrażenia zgody bądź zezwolenia na zawarcie takiej umowy. Naruszenie tych norm o charakterze bezwzględnie obowiązującym skutkuje nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.).”

Sąd I instancji ustalił, że do wniosku nie załączono zgody stron postępowania egzekucyjnego, ani zezwolenia sądu nadzorującego postępowanie egzekucyjne na zawarcie umowy dzierżawy lokalu mieszkalnego.

Z powyższego wynika, iż tylko umowa dzierżawy spełniająca wcześniej wymienione kryteria może stanowić podstawę do dokonania wpisu prawa dzierżawy do niniejszej księgi wieczystej. Dokonana w dniu 3 maja 2012 r. zmiana art.

930 k.p.c. polegająca na zapisaniu w § 4, iż oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji w żaden sposób nie zmienia powyższych rozważań. Przepis ten bowiem dotyczy skutków jakie wywiera zawarta umowa dzierżawy w stosunku do nabywcy nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Chodzi tu o sytuację, w której nastąpiło już skuteczne wydzierżawienie nieruchomości, czyli gdy opisana wcześniej procedura uzyskiwania zgodny na zawarcie takiej umowy została zachowana. Poświadcza to chociażby fakt, iż art. 936 zdanie trzecie k.p.c. nie został znowelizowany wraz z ze zmianą art. 930 § 4 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w uzasadnieniu skargi Sąd Rejonowy wskazał na treść art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, iż księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej.

Natomiast art. 3 ust. 1 tej ustawy stanowi, że domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Księgi wieczyste opierają się na zasadzie formalnej i materialnej jawności. Zasada jawności formalnej polega na tym, że księgi wieczyste są dla każdego dostępne, a ich treść jest jawna, czego konsekwencją jest to, że nikt nie może zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Konsekwencją tej zasady jest zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych, którą wyrażają dwa domniemania: że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym i że prawo wykreślone nie istnieje. Na domniemanie wynikające z księgi wieczystej może powołać się każdy, kto ma w tym interes prawny. Domniemania te są wzruszalne – ich obalenie wymaga przeprowadzenia dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu sądowym, jako przesłanka rozstrzygnięcia sprawy. Księgi wieczyste objęte są rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Tylko wpisy określają ten stan, a nie dokumenty które znajdują się w aktach księgi wieczystej (art. 28 u.k.w.h.). Konsekwencją domniemań związanych z funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości, jest zasada wiarygodności wpisów w księgach wieczystych, z której wynika zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przyjmują w imię bezpieczeństwa obrotu bezwzględną przewagę stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym. Działanie rękojmi wyłącza: wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub skardze kasacyjnej oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8 u.k.w.h.).

W tym stanie rzeczy podniesione przez skarżącego zarzuty są nieuzasadnione. Sąd przyjął bowiem, iż faktycznie przedmiotowa nieruchomość została zajęta w toku postępowania egzekucyjnego, a świadczy o tym treść działu III niniejszej księgi wieczystej. Jaki jest rzeczywisty stan prawny tej nieruchomości lokalowej pozostaje bez znaczenia z uwagi na zacytowane powyżej regulacje. Nadto nie jest rolą sądu wieczystoksięgowego ingerowanie w prawidłowość takich wpisów z wyjątkiem sytuacji o których mowa w art. 626¹³ § 1 k.p.c. Jednakże wpisanie ostrzeżenia dotyczącego niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości nie powoduje obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h. a jedynie wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Tym samym sąd wieczystoksięgowy w zakresie stanu prawnego nieruchomości nadal jest związany treścią określonej księgi wieczystej.

Tym samym wobec stwierdzenia przeszkody do dokonania wpisu, na podstawie art. 626⁹ k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1 sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach oparte zostało na treści art. 520 § 1 k.p.c. Zasadą postępowania nieprocesowego jest, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Jedynymi kosztami postępowania były: opłata sądowa wysokości 150 zł oraz opłata sądowa od skargi w kwocie 100 zł, które zostały przez wnioskodawcę uiszczony w całości.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając naruszenie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, poprzez niezastosowanie w sprawie, oraz naruszenie art. 58 § 1 w zw. z art. 353¹ k.c., poprzez uznanie przez Sąd zawartej umowy dzierżawy za nieważną.

Skarżący zarzucił również naruszenie prawa procesowego, a to art. 930 § 3 k.p.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie w sprawie, art. 936 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i art. 626⁹ k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku w całości, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Skarżący podtrzymał podniesione w skardze z dnia 21 października 2013 r. argumenty dotyczące nietrafnej argumentacji Sądu I instancji odnośnie braku podstaw do wpisu umowy dzierżawy.

Podniósł, iż jak wynika z treści księgi wieczystej lokalu, ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1118/08, KM 2853/09, KM 3051/09, KM 3376/09, KM 3381/09, KM 6726/09, KM 3472/09, km 804/10, KM 1220/10, KM 1414/10, (...) 279/10, KM 70/10 zostało wpisane w związku z wyodrębnieniem przedmiotowego lokalu z księgi wieczystej nieruchomości budynkowej ((...)). W księdze budynkowej widnieją analogiczne ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości tych samych postępowań egzekucyjnych. Natomiast odnośnie przedmiotowego lokalu na chwilę obecną nie toczą się żadne postępowania egzekucyjne, które uzasadniałyby odmowę wpisu umowy dzierżawy. Wnioskodawca podkreślił, iż wpisy te zostały przeniesione z urzędu, w oparciu o przepis § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, wobec wyodrębnienia z księgi wieczystej KW (...) lokalu nr (...) przy ul. (...).

W tej sytuacji, w ocenie skarżącego, nie istnieją podstawy do kwestionowania zasadności wpisu umowy dzierżawy na przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Skarżący podkreślił nadto, iż wszystkie z ostrzeżeń o toczących się egzekucjach zostały wpisane na długo przed wyodrębnieniem lokalu - kiedy lokal jeszcze nie istniał. Podniósł nadto, iż według posiadanych przez niego informacji, co najmniej część z w/w postępowań egzekucyjnych zostało umorzonych, jednakże nie usunięto wpisów odnośnie toczących się egzekucji. Tym samym, nie istnieją podstawy do stwierdzenia, iż z przedmiotowego lokalu toczona jest obecnie egzekucja, która uniemożliwia wpis umowy dzierżawy.

Dalej apelujący wskazał, iż nie był i nie jest stroną toczących się wcześniej postępowań egzekucyjnych przeciwko dłużnikowi (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. (tj. właścicielowi nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), z której wyodrębniony został lokal skarżącego). Skarżący nie był też informowany przez komornika o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym, a egzekucja nigdy nie toczyła się z lokalu nr (...) przy ul. (...) w M.. Na chwilę obecną, według posiadanej przez skarżącego wiedzy, nie ma nawet wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Brak jest zatem wierzyciela, jak i zarządcy, o którym mowa w art. 935 § 3 k.p.c. Wskazany przepis nie znajduje zatem na gruncie przedmiotowej sprawy zastosowania.

Apelujący zauważył również, iż przywołana w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r. (III CZP 50/10) została wydana w nieco innym stanie faktycznym, aniżeli ma to miejsce w przedmiotowej sprawie. Mianowicie, nie mamy tu bowiem do czynienia z umową dzierżawy części zajętej nieruchomości, a umową dzierżawy na wyodrębnionej nieruchomości, jaką jest lokal skarżącego. W kontekście powyższego pamiętać należy, iż norma wyrażona w § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów jest normą wykonawczą, która ma na celu jedynie prawidłowe odzwierciedlenie w księdze wieczystej stanu nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 06.05.2009 r., II CSK 670/08). Zatem „przeniesienie” obciążeń z księgi wieczystej budynku na księgę wieczystą lokalu nr (...) nie stanowi jeszcze o konieczności uzyskania zezwolenia wierzycieli na zawarcie umowy dzierżawy oraz jej wpis w dziale III KW (...). Brak zgody wierzycieli nie oznacza również nieważności umowy dzierżawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy okazała się bezzasadna.

Na wstępie należy wskazać, iż zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Tak zawężony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z celu postępowania, którym jest prawidłowe ustalenie prawno-rzeczowego stanu nieruchomości opisanej w księdze wieczystej. Powyższy przepis określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację (por. np. postanowienia Sądu najwyższego: z dnia 27 kwietnia 2001 r., sygn. akt III CKN 354/00, opubl. OSN 201, z. 12, poz. 183; postanowienie z dnia 6 października 2006 r., sygn. akt V CSK 214/06, niepubl.).

Ze wskazanego przepisu wynika również zakaz prowadzenia przez sąd wieczystoksięgowy – czy to I, czy II instancji – dalszego postępowania dowodowego i dokonywania jakichkolwiek własnych ustaleń faktycznych.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, iż zakres badania wniosku przez sąd wieczystoksięgowy obejmuje także badanie czynności prawnej, z której wynika prawo czy roszczenie podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się już pogląd, zgodnie z którym sąd wieczystoksięgowy powinien badać czynność prawną materialną stanowiącą podstawę wpisu do księgi wieczystej nie tylko pod względem formalnym, ale także z punktu widzenia jej skuteczności materialnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., sygn. akt II CKN 1237/00, niepubl. i powołane tam inne orzeczenia). Reguła ta odnosi się także do dołączonych do wniosku dokumentów. Ocena istnienia podstawy do dokonania wpisu obejmować zatem powinna zawsze dwie płaszczyzny: płaszczyznę formalną, dotyczącą samego dokumentu (czynności prawnej materialnej), mającego stanowić podstawę wpisu, i płaszczyznę materialną, obejmującą samo prawo (np. prawo własności), które ma być ujawnione w księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 lipca 2008 r. (sygn. akt II CSK 115/08, LEX nr 548808), przytaczając powyższe orzeczenia dodał jeszcze, że sąd wieczystoksięgowy zawsze bada, czy mająca stanowić podstawę wpisu czynność prawna jest zgodna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami i w razie stwierdzenia takiej niezgodności, tzn. nieważności czynności (art. 58 § 2 k.c.), oddali wniosek.

W niniejszej sprawie wnioskiem z dnia 25 lipca 2013 r. R. B. domagał się wpisania w księdze wieczystej nr (...) umowy dzierżawy zawartej w dniu 16 lipca 2013 r. na czas określony do dnia 16 lipca 2033 r. na rzecz R. K.. Do wniosku dołączono umowę dzierżawy z dnia 16 lipca 2013 r., z podpisami notarialnie poświadczonymi, mocą której R. B. oddał R. K. do użytkowania i pobierania pożytków lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...).

Z aktualnej treści księgi wieczystej nr (...) wynika, iż prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostało zajęte w postępowaniu egzekucyjnym i jest współobciążone z innymi nieruchomościami, w stosunku do których toczy się postępowanie egzekucyjne w sprawach KM 1118/08, (...), (...), (...), (...), (...), (...), 804/10, (...), (...), 70/10 i (...) 279/10.

W rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości, iż prawo dzierżawy może być ujawnione w księdze wieczystej. Wynika to – jak zauważył Sąd I instancji – z treści art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U z 2013 r., poz. 707). Nie bez znaczenia pozostaje jednakże fakt, iż w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego ujawniono ostrzeżenia o toczących się postępowaniach egzekucyjnych i tymi wpisami sąd wieczystoksięgowy jest związany. Jak to już bowiem podkreślono, sąd ten nie może badać rzeczywistego stanu prowadzonych postępowań egzekucyjnych i we własnym zakresie ustalać, które z tych postępowań zostały umorzone. Na dzień rozpoznania wniosku apelującego wzmianki o toczących się egzekucjach figurowały w dziale III KW nr (...) i zgodnie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece korzystały z domniemania prawdziwości. Skoro zatem w księdze prowadzonej dla lokalu mieszkalnego skarżącego ujawniono ostrzeżenia o toczącej się egzekucji, to należy przyjąć, iż postępowania te obejmują także ten lokal.

Odnosząc się do zarzutu skarżącego naruszenia art. 16 ust. 2 pkt 1 ukwł poprzez jego niezastosowanie w sprawie oraz zarzutu naruszenia art. 58 § 1 w zw. z art. 353¹ k.c. poprzez uznanie przez Sąd Rejonowy zawartej umowy dzierżawy za nieważną, Sąd Odwoławczy pragnie podkreślić, iż wbrew twierdzeniom apelującego, nie doszło do uchybienia wskazanym przepisom. Prawidłowo bowiem Sąd I instancji rozpoznając niniejszą sprawę, uwzględnił stanowisko, jakie wynikało z orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., sygn. III CZP 50/10, w którym Sąd ten stwierdził, iż prawo dzierżawy nieruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym może być wpisane w dziale III księgi wieczystej, jeżeli do zawarcia umowy dzierżawy tej nieruchomości lub jej części doszło po spełnieniu przesłanek określonych w art. 936 zdanie trzecie w związku z art. 935 § 3 k.p.c.

Zdaniem Sądu II instancji, bez znaczenia przy tym pozostaje, iż w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy wpis prawa dzierżawy dotyczył innego przedmiotu - wydzielonej części nieruchomości, a nie odrębnej własności lokalu, bowiem regulacja, na którą powołał się Sąd Najwyższy dotyczy jednakowoż wszystkich nieruchomości. Z samej treści sentencji uchwały Sądu Najwyższego wynika bowiem, iż umowa dzierżawy może dotyczyć albo nieruchomości jako całości, albo części nieruchomości. Przy czym nie ma tutaj rozróżnienia, czy chodzi o nieruchomość lokalową czy też gruntową; również przepisy art. 936 i 935 k.p.c. nie wprowadzają takiego rozróżnienia.

Mając zatem na względzie przywołaną wyżej uchwałę Sądu Najwyższego, jak również art. 936 w zw. z art. 935 § 3 k.p.c. należało – w ocenie Sądu Okręgowego - stwierdzić, iż dla skuteczności dokonania wpisu umowy dzierżawy w KW nr (...) konieczne jest przedłożenie wraz z umową dzierżawy zgody stron postępowania egzekucyjnego albo zezwolenia sądu nadzorującego postępowanie egzekucyjne na zawarcie umowy dzierżawy lokalu należącego do skarżącego. Brak takiej zgody bądź zezwolenia sądu w sytuacji, gdy nastąpiło już zajęcie nieruchomości, spowodowało naruszenie cytowanych powyżej norm o charakterze bezwzględnie obowiązującym i – wbrew stanowisku apelującego - skutkowało nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.). Jednocześnie brak tych dodatkowych dokumentów stanowił przeszkodę do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem, o jakiej mowa w art. 626⁹ k.p.c. Nie można zatem w żaden sposób stwierdzić, iż w niniejszym postępowaniu doszło do naruszenia art. 936 kpc, czy też art. 930 § 3 kpc, jak to podnosił skarżący w apelacji.

W konsekwencji Sąd Okręgowy w całości przychylił się do stanowiska Sądu I instancji wyrażonego w zaskarżonym postanowieniu, jest ono bowiem prawidłowe i odpowiada obowiązującym przepisom. W tym stanie rzeczy Sąd ten na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.