

**Sygn. akt IV Ca 714/12**

## POSTANOWIENIE

Dnia 18.04.2013r.

Sąd Okręgowy w Słupsku, Wydział IV Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Deniziuk ( spr.),

Sędziowie SO Mariola Watemborska , Andrzej Jastrzębski

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2013r.w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosków (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

z udziałem A. R. (1)

o wpis;

-do działu III ksiąg wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji (...) S.A.z siedzibą w W.od wpisu Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 19.11.2012r,sygn. akt DzKw (...)

- do działu III ksiąg wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji (...) S.A.z siedzibą w W.od wpisu Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 19.11.2012r,sygn. akt DzKw (...)

- do działu III ksiąg wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji (...) S.A.z siedzibą w W.od wpisu Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 21.11.2012r. ,sygn. akt DzKw (...)

- do działu III ksiąg wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji (...) S.A.z siedzibą w W.od wpisu Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 7.01.2013,sygn. akt DzKw (...),

- do działu III ksiąg wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji (...) S.A.z siedzibą w W.od wpisu Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 4.01.2013,sygn. akt DzKw(...)

- do działu III ksiąg wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji (...) S.A.z siedzibą w W.od wpisu Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 7.01.2013,sygn. akt DzKw (...)

- do działu III ksiąg wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji (...) S.A.z siedzibą w W.od wpisu Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 26.11.2012 ,sygn. akt DzKw (...)

- do działu III ksiąg wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji (...) S.A.z siedzibą w W.od wpisu Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 21.11.2012 ,sygn. akt DzKw (...)

postanawia:

odrzuć apelacje.

IV Ca 714/12

## UZASADNIENIE

Do działu III ksiąg wieczystych (...), SL! (...), (...) i (...) wpłynęły wnioski (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. prawa do korzystania z nieruchomości wynikającej z nienazwanej umowy z dnia 22.12.2002r. obejmującej uprawnienie do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farmy wiatrowej na działkach wchodzących w skład nieruchomości należących do uczestnika postępowania A. R. (1).

Do wniosku załączona została sporządzona w dniu 27 grudnia 2002r. umowa dzierżawy zwarta pomiędzy uczestnikiem postępowania A. R. (1) a spółką z o.o. (...) z siedzibą w B., a także dokument przenoszący prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy na rzecz wnioskodawcy (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. .

Odpowiednio w dniu 27.09.2012r. w sprawie DzkW (...)referendarze rozpoznający wnioski odmówili dokonania wpisu. Wskazując w uzasadnieniu, że rzeczą sądu wieczystoksięgowego jest, zgodnie z dyspozycją art. 626<sup>8</sup>§2 kpc, zbadanie treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

Z załączonych zaś dokumentów wynika, że strony w treści umowy posłużyły się pojęciem „wydzierżawiający”, „dzierżawca”, „czynsz dzierżawny”, charakterystycznymi dla umowy dzierżawy. Tym samym brzmienie przedmiotowej umowy wskazuje na wolę zawarcie przez strony umowy noszącej cechy umowy dzierżawy. W powołaniu się na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego dokonanie na tym etapie postępowania odmiennej oceny woli stron wykracza poza uprawnienia sądu wieczystoksięgowego, wymagało by to bowiem prowadzenia postępowania wyjaśniającego.

Wnioskodawca wnosząc od przedmiotowych postawień skargi, jednocześnie zmodyfikował treść wniosku, dostosowując ją do nazwy umowy, zawartej w dniu 27.12.2002r.

Wobec złożenia przez wnioskodawcę skarg na orzeczenia referendarzy odmawiających wpisu i utratą mocy orzeczeń referendarzy, sąd wieczystoksięgowy, po uwzględnieniu zmiany treści wniosku dokonał odpowiednio w sprawie (...) (...), (...)wpisu prawa do korzystania z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z dnia 27.12.2002r. obejmującego uprawnienie do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farm wiatrowych na rzecz wnioskodawcy (...) spółki z o.o.z siedzibą w S.. Jako podstawę wpisu przywołując w dziale III rubryce 3.5 umowę dzierżawy z dnia 27.12.2002r. zawartą pomiędzy (...)a spółką z o.o. (...)z siedzibą w (...)

Do przedmiotowych ksiąg wieczystych w których ujawniono w dziale III umowę dzierżawy o treści obejmującego uprawnienie do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farm wiatrowych na rzecz wnioskodawcy (...) spółki z o.o.z siedzibą w S.wpłynęły wnioski (...) S.Az siedzibą w W.o doręczenie zawiadomienia o wpisie. W uzasadnieniu wniosku wskazano że w przedmiotowych księgach ujawniono już prawo dzierżawy na rzecz (...) spółki z o.o., które to prawo przeszło na rzecz (...) S.Az siedzibą w W.na podstawie aneksu zawartego w formie aktu notarialnego z dnia 6 marca 2009r. ( Rep.A Nr (...), Rep. A (...),i Rep.A (...).)

Po otrzymaniu zawiadomień o wpisie (...) S.A z siedzibą w W., wskazując, że stała się uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wywiodła apelacje od wpisów ujawniających w działach III przedmiotowych ksiąg wieczystych umowy dzierżawy na rzecz wnioskodawcy (...) spółki z o.o. z siedzibą w S..

W uzasadnieniu zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie przepisów;

- art. 626<sup>8</sup>§1 kpc poprzez jego niezastosowanie i dokonanie wpisów wykraczających poza granicę wniosku,

-art. 626<sup>8</sup> §2 kpc w zw. z art. 693 §1 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i rozpoznanie wniosków przy zaniechaniu wnikliwego zbadania treści załączonych do nich dokumentów postaci umowy z dnia 27 grudnia 2002r. zawrej pomiędzy A. R. (1) oraz (...) Sp. z o.o. z obecnie z siedzibą w S. i nazwanej „umową dzierżawy”, które skutkowało nieuprawnionym wskazaniem w treści wpisu oraz w podstawie wpisu „umowy dzierżawy”, pomimo, że umowa z dnia 27 grudnia 2002rr., przy założeniu, że jest w ogóle ważna i obowiązuje- nie jest umową dzierżawy,

-art. 626<sup>9</sup> kpc w szczególności art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i bezpodstawne uwzględnienie wniosku o wpis w sytuacji braku podstaw do jego dokonania, w tym także w oparciu o przepis i art.16 cytowanej wyżej ustawy,

-naruszenie art. 626<sup>9</sup> również w zw. z art. 3 ustęp 1 u.k.w.i h. poprzez jego niezastawanie i nieoddalenie wniosku o wpis w sytuacji istnienia przeszkody do jego dokonania, w szczególności z uwagi na treść umowy dzierżawy z dnia 21 marca 2008r. pomiędzy uczestnikiem A. R. (2) i (...) Sp. z o. o., obecnie (...) S.A z siedzibą w W..

W związku z powyższym apelujący wniósł o uchylenie zaskrzonych wpisów w całości i oddalenie wniosków złożonych przez (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. oraz zasądzenie na rzecz apelującego kosztów postępowania apelacyjnego

W odpowiedzi na apelację (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. wskazał, że apelujący nie może być uczestnikiem postępowania, bo w przedmiotowych księgach wpisany jest inny podmiot uprawniony tj. (...) W. (...) Sp z o. o.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Wywiedzione przez (...) S.Az siedzibą w W.apelacje od wpisów DzKw (...), DzKw (...),DzKw (...),Dzkw (...),(...), DzKw(...), DzKw (...), DzKw (...)

dokonywanych w działach III ksiąg wieczystych (...), SL! (...), (...) i (...) podlegają odrzuceniu.

Wbrew twierdzeniom apelującego, Sąd Okręgowy nie podziela zawartego w apelacjach stanowiska o przysługującym (...) S.A. w W. uprawnieniu do wywiedzenia środków zaskarżenia od dokonanych przez sąd wieczystoksięgowych wpisów.

Apelację od wpisu w księdze wieczystej może bowiem wnieść tylko osoba, która może być uczestnik postępowania wieczystoksięgowego

Składająca apelację (...) S.A. z siedzibą w W. z jednej strony powołała się na nieobowiązujący, albowiem uchylony, przepis art. 51 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361), z drugiej zaś na przepis art. 626<sup>1</sup> § 2 kpc, określając przy tym siebie jako „osobę, której prawa mają być obciążone, skoro wpisane na rzecz (...) sp. z o.o. prawo do korzystania z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z dnia 27.12.2002r. obciąża wprawdzie prawo własności, ale i również nie pozostaje bez wpływu na możliwość wykonywania umowy dzierżawy z dnia 21.03.2008r. zawartej przez A. R. (1) z (...) sp. z o.o.” Z poglądem apelującego nie sposób jest się w jednak zgodzić.

Przede wszystkim niezrozumiałym jest odwoływanie się przez apelującego do nieobowiązującego już od 2001r. przepisu art. 51 ukwh. Przepis ten przewidywał inaczej sformułowany katalog osób uprawnionych do uczestnictwa w postępowaniu wieczystoksięgowym. Stanowił bowiem, że o dokonywaniu wpisu zawiadamia się wnioskodawcę, osoby na rzecz których wpis nastąpił i osoby, których prawa zostały wpisem dotknięte. Krąg zaś osób uprawnionych do wywiedzenia środka odwoławczego określał d. art. 50. Przepis ten nakazywał doręczenie orzeczenia wraz z uzasadnieniem osobom, których postanowienie lub zarządzenie dotyczyło, postanowienie zaś o odmowie wpisu lub o wyznaczeniu wnioskodawcy terminu do usunięcia przeszkody do wpisu doręczano także osobom, których prawo ma być wpisem dotknięte.

Niemniej jednak przepis ten uległ modyfikacji w związku ze zmianą ustawy o księgach wieczystych i hipotece nowelą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy - Prawo o notariacie (Dz.U.2001.63.635) i dokonanych w jej wyniku z dniem 23.09.2001r. włączeniem przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego do kodeksu postępowania cywilnego (księga druga tytuł I i tytuł II dział III, rozdział 6).

Obecnie przepis art. 626<sup>1</sup> § 2 kpc samodzielnie oraz wyczerpująco określa krąg uczestników postępowania. Ma on charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego, stanowiąc ponadto *lex specialis* względem ogólnego przepisu art. 510 § 1 kpc. W efekcie wyłączone jest stosowanie przepisu art. 510 § 1 kpc. Pogląd taki wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19.04.2006 r. (V CSK 27/06, Lex nr 198527) oraz w postanowieniu z dnia 16.04.2004 r. (CZ 48/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 108).

Stosownie do treści art. 626<sup>1</sup> § 2 kpc uczestnikami postępowania są: 1) wnioskodawca, 2) osoby, których prawa zostały wykreślone lub 3) osoby, których prawa są obciążone bądź 4) osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić.

Zdaniem Sądu Okręgowego (...) SA z siedzibą w W. nie ma statusu uczestnika postępowania wieczystoksięgowego w sprawie z wniosku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. o wpis prawa do korzystania z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z dnia 27.12.2002r., zatem nie jest legitymowany do wniesienia apelacji. Nie ma wątpliwości, że podmiot ten nie jest wnioskodawcą w tej sprawie, jego prawa nie są wykreślane, również zaskarżany wpis nie następuje na jego rzecz. W ocenie Sądu II instancji nie sposób jest też zasadnie twierdzić, że (...) SA w W. przysługuje przymiot uczestnika postępowania z tej przyczyny, że przedmiotowy wpis obciąża jego prawa w tym sensie, że wpływa na wykonywanie umowy dzierżawy z dnia 21.03.2008r. W niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z obciążeniem jakichkolwiek praw (...) SA w W.. Podniesione zaś w apelacji zarzuty, które ostatecznie sprawdzają się do zakwestionowania ważności umowy z dnia 27.12.2002r., a której to stroną umowy bezspornie nie był apelujący, wykraczają już poza kognicję sądu wieczystoksięgowego zakreśloną w przepisie art. 626<sup>8</sup> §2 kpc.

Wprawdzie w orzecznictwie wyrażony został pogląd, iż osoba, której prawa zostały wpisem do księgi wieczystej naruszone, może w postępowaniu wieczystoksięgowym zgłosić swój udział w sprawie także przez wniesienie apelacji od wpisu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11.01.2001 r., V CKN 1841/00, OSNC 2001, nr 7–8, poz. 113), niemniej jednak nie ma wątpliwości, że tak sformułowany pogląd zapadł na gruncie obowiązującego wówczas jeszcze, ale już nie obecnie, przepisu art. 51 ukwh.

Na uwadze mieć też trzeba, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu kolejnego postanowienia z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 27/06, LEX nr 198527 nie podzielił już tej tezy, zaś z kolei w postanowieniu z dnia 18.04.2012r. wydanym w sprawie V CZ 167/11 stwierdził, że apelacje od wpisu w księdze wieczystej może wnieść tylko osoba, która w ogóle była uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego (Lex nr 1214627). Tym samym nawet zawiadomienie o wpisie nie spowodowało zmiany statusu prawnego skarżącego, a więc nie stał się uczestnikiem postępowania w rozumieniu art. 626<sup>1</sup> §2 kpc i nie uzyskał praw do wniesienia apelacji od wpisów.

W konsekwencji apelacje (...) S.A. z siedzibą w W. należało, jako wniesione przez podmiot nieuprawniony w świetle przepisu art. 626<sup>1</sup> § 2 kpc, na podstawie art. 373 kpc w zw. z art. 13§2 kpc, odrzucić.