

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 kwietnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku "P." Spółki z o.o.

przy uczestnictwie K.K., J.L. i K.F.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 kwietnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w C.

z dnia 18 sierpnia 2005 r., sygn. akt [...]

- 1. uchyla zaskarżone postanowienie i odrzuca apelację K.K. od postanowienia Sądu Rejonowego w C. z dnia 26 stycznia 2005 r.;**
- 2. zasądza od K.K. na rzecz wnioskodawcy kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

„P.” spółka z o.o. złożyła do Sądu Rejonowego w C. wniosek ujawnienie na jej rzecz, w prowadzonych przez ten Sąd księgach wieczystych nr [...] i nr [...], prawa dzierżawy nieruchomości o obszarze 1.23.07 ha położonej w W., stanowiącej własność Gminy K., pozostającej w użytkowaniu wieczystym K.F., objętej księgą wieczystą nr [...] oraz nieruchomości o obszarze 2.05.45 ha położonej w W., stanowiącej własność Gminy K., pozostającej w użytkowaniu wieczystym K.F., objętej księgą wieczystą nr [...].

W dniu 8 września 2004 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w C. dokonał w dziale III księgi wieczystej nr [...] wpisu prawa dzierżawy nieruchomości o obszarze 1.23.07 ha na rzecz spółki z o.o. „P.” do dnia 7 listopada 2022 r., na zasadach określonych w § 1-16 umowy dzierżawy, a w dziale III księgi wieczystej nr [...] wpisu prawa dzierżawy nieruchomości o obszarze 2.05.45 ha na rzecz spółki z o.o. „P.” do dnia 7 listopada 2022 r., na zasadach określonych w § 1-15 umowy dzierżawy.

W skardze na powyższe czynności referendarza sądowego wierzyciele hipoteczni wieczystego użytkownika nieruchomości, K.K. i J.L., zarzucili naruszenie art. 935 i 936 k.p.c., podnosząc, że oddanie nieruchomości w dzierżawę nastąpiło po ich zajęciu w toku postępowania egzekucyjnego, bez wymaganej w takich wypadkach zgody stron lub zezwolenia sądu.

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2005 r. Sąd Rejonowy w C. utrzymał zaskarżone wpisy w mocy, stwierdzając, że wzmiankę o wszczęciu egzekucji w stosunku do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] wpisano dnia 14 kwietnia 2004 r., a w stosunku do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] – 1 października 2004 r., natomiast oddanie obu nieruchomości w dzierżawę nastąpiło w dniu 7 listopada 2002 r., a więc przed ich zajęciem w toku postępowania egzekucyjnego.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji K.K., Sąd Okręgowy w C., postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2005 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nakazał Sądowi pierwszej instancji wykreślenie w dziale III ksiąg wieczystych nr [...] i nr [...] prawa dzierżawy nieruchomości na rzecz spółki z o.o. „P.”, wpisanego przez referendarza sądowego, i wniosek o wpis oddalił. Sąd Okręgowy stwierdził, że zawarcie umowy dzierżawy nastąpiło po zajęciu nieruchomości, ponieważ wzmiankę o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej nr [...] wpisano w dniu 27 listopada 1997 r., a w księdze wieczystej nr [...] w dniu 12 czerwca 1995 r. Zgodnie z art. 930 § 1 k.p.c., rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Do wydzierżawienia nieruchomości – jak wynika z art. 936 k.p.c. – wymagana jest zgoda stron, a w jej braku – zezwolenie sądu. Składając wniosek o wpis prawa dzierżawy, spółka z o.o. „P.” nie przedłożyła natomiast dowodu zgody stron na oddanie nieruchomości w dzierżawę ani zezwolenia sądu na dokonanie takiej czynności. Istniała zatem przeszkoda do wpisu, która – zgodnie z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. – powoduje konieczność oddalenia wniosku o wpis.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawczyni, powołując się na podstawę określoną w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c., wносиła o jego uchylenie, zniesienie postępowania przed Sądem Okręgowym i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W ramach powołanej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie przepisów: art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. przez dopuszczenie do udziału w sprawie wierzycieli hipotecznych K.F. i rozpoznaniu wniesionej przez jednego z nich apelacji, mimo że nie należy on do kręgu osób, które według powołanego przepisu mogą być uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego, oraz art. 373 w związku z art. 379 pkt 2, 398<sup>21</sup> i 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie odrzucenia apelacji jako niedopuszczalnej, a przez to dopuszczenie do nieważności postępowania spowodowanej uczestnictwem w postępowaniu osób nieposiadających zdolności sądowej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego – jak wynika z art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. – oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić.

Powołany przepis, wprowadzony do kodeksu postępowania cywilnego wraz z całym rozdziałem 6, dodanym ustawą 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. Nr 63, poz. 635), zawężił w porównaniu do art. 510 k.p.c. krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Zrodziły się w związku z tym wątpliwości, czy art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. jest przepisem szczególnym, który w zakresie nim uregulowanym wyłącza stosowanie art. 510 k.p.c. Tak ujęty problem był przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 48/04, udzielił na sformułowane pytanie odpowiedzi twierdzącej, wyjaśniając, że art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c., jako przepis szczególny w stosunku do art. 510 k.p.c., reguluje wyczerpująco krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. W uzasadnieniu podkreślił natomiast, że wprowadzone ustawą z dnia 11 maja 2001 r. nowe uregulowanie postępowania wieczystoksięgowego miało na celu jego usprawnienie i sformalizowanie i temu właśnie celowi służy m.in. ograniczenie kręgu podmiotów mogących uczestniczyć w tym postępowaniu. W poprzednio obowiązującym stanie prawnym, w którym do postępowania wieczystoksięgowego znajdowały zastosowanie przepisy regulujące postępowanie nieprocesowe w zakresie, w którym nie zostały zmodyfikowane w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, stosowanie art. 510 k.p.c. dla określenia kręgu podmiotów postępowania wieczystoksięgowego nie budziło wątpliwości. Podnoszono jednak wówczas, że krąg ten zakreślony został zbyt szeroko, co prowadzi do spowolnienia toku postępowania. Wskazywano także na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, której nie sprzyjał zbyt szeroki krąg uczestników postępowania. Treść nowej regulacji zawartej w art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. jest jednoznaczna, użycie słowa „tylko”, zgodnie z jego językowym rozumieniem, oznacza bowiem zwężenie kręgu podmiotów jedynie do wskazanych w treści przepisu. Konsekwentnie zatem należy przyjąć, że art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 510 k.p.c. i eliminuje możliwość jego

stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym (zob. OSNC 2005, nr 6, poz. 108).

Skład orzekający Sądu Najwyższego podziela stanowisko wyrażone w powołanym orzeczeniu oraz argumentację przytoczoną dla jego uzasadnienia. Warto dodać, że stanowisko to uzyskało również aprobatę w doktrynie.

Skoro art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. określa wyczerpująco krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego, należy dojść do wniosku, że wierzyciel hipoteczny nie mógł uzyskać w niniejszej sprawie statusu uczestnika postępowania, nie jest bowiem osobą, której prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz której wpis miał nastąpić.

Rację ma w tej sytuacji skarżąca podnosząc, że apelacja wniesiona przez K. K. ulegała, zgodnie z art. 373 k.p.c., odrzuceniu. W ramach kontroli dokonywanej w trybie powołanego przepisu sąd drugiej instancji bada bowiem dopuszczalność apelacji także pod względem podmiotowym, a apelację od wpisu może wnieść jedynie osoba, która może być uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZ 46/04, niepubl.).

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i odrzucił apelację K.K. od postanowienia Sądu Rejonowego w C. z dnia 26 stycznia 2005 r. oraz orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>16</sup> i art. 373 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 520 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).