

Sygn. akt IV CSK 213/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSA Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. K. Spółki z o.o. z siedzibą w S.  
przy uczestnictwie R. Spółki z o.o. z siedzibą w Z. i W. Spółki z o.o. z siedzibą w S.  
o wpis w księdze wieczystej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 5 października 2012 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 7 września 2011 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej  
apelację wnioskodawczynie i w tym zakresie sprawę przekazuje  
Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania,  
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawca A. K. sp. z o.o. w S. domagał się wpisu zmiany sposobu korzystania z nieruchomości i zmiany osoby uprawnionej w dziale III księgi wieczystej [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy, w ten sposób aby na jego rzecz Sąd wpisał prawo do korzystania z nieruchomości wynikające z nienazwanej umowy z dnia 28 czerwca 2002 r., obejmujące uprawnienie do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farmy wiatrowej na nieruchomości, składającej się z działek gruntowych o nr 15/65, 22/9, 10/3, 245/2, 193 i 190/2, na okres do 9 lutego 2035 r., ewentualnie o wpisanie praw płynących dla wnioskodawcy z tej umowy w inny sposób, który sąd wieczystoksięgowy uzna za dopuszczalny, z zaznaczeniem jednak, że prawo to jest terminowe i trwa do dnia 9 lutego 2035 r.

Orzeczeniem z dnia 6 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy wykreślił dotychczas ujawniony w dziale III powyższej księgi wieczystej - wpis na rzecz poprzednika wnioskodawcy W. sp. z o.o. w B. – prawa dzierżawy części działki nr 15/45 (która uległa podziałowi na działki nr 15/65 i 15/57), części działki nr 22/9, części działki nr 190/2 oraz działek nr 10/3, 245/2 i 193 na okres 30 lat, a następnie wpisał na rzecz wnioskodawcy w dziale III tej księgi wieczystej prawo do korzystania z nieruchomości w zakresie projektu K., tj. określonych części – pod powierzchnią działek – części działki nr 10/3 o pow. 0,9277 ha, działki nr 245/2 o pow. 0,1455ha, działki nr 193 o pow. 0,2797 ha, działki nr 15/65 o pow. 0,6158 ha, działki nr 22/9 o pow. 1,6410 oraz działki nr 190/2 na potrzeby przebiegu kabli elektroenergetycznych, zgodnie z syntetycznym planem zagospodarowania terenu dla tego projektu na okres 30 lat, na podstawie aneksu do porozumienia z dnia 5 marca 2007 r. sporządzonego dnia 19 listopada 2007 r.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelacje uczestnika R. sp. z o.o. w Z. oraz wnioskodawcy.

W motywach rozstrzygnięcia zwrócił uwagę na to, iż zawarte w dniu 5 marca 2007 r. pomiędzy uczestnikami R.sp. z o.o. w Z. i W. sp. z o.o. w S. porozumienie, a także aneks z dnia 19 listopada 2007 r. wskazują, że nadal obowiązuje umowa dzierżawy z dnia 28 czerwca 2002 r. co do Projektu K. na potrzeby przebiegu kabli elektroenergetycznych, z tym że zgodnie z rozdz. II aneksu umowa sporządzona w dniu 19 listopada 2007 r. nadała aneksowi z dnia 5 marca 2007 r. nową treść, która aktualnie wiąże uczestnika R. sp. z o.o. w Z. i wnioskodawcę. Zarówno z umowy z

dnia 28 czerwca 2002 r. zt. „umowa dzierżawy”, jak i z aneksu z dnia 5 marca 2007 r. oraz z dnia 19 listopada 2007 r. nie wynika jednak, iż strony zawarły porozumienie o treści jak żądanie wniosku, a w świetle art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie jest dopuszczalne uwzględnienie okoliczności nie wynikających z dokumentów. W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza badanie dokumentów załączonych do wniosku o wpis do księgi wieczystej.

W konsekwencji Sąd drugiej instancji, uznając, iż dokonany przez Sąd pierwszej instancji wpis jest zgodny z załączonymi do wniosku dokumentami, apelację wnioskodawcy jako bezzasadną oddalił.

Odnosząc się do apelacji uczestnika, wyjaśnił że prawomocny wyrok Sądu Rejonowego oddalający powództwo wnioskodawcy o ustalenie istnienia pomiędzy nim a uczestnikiem R.sp. z o.o. w Z. stosunku dzierżawy nie mógł stanowić podstawy ustalenia, iż aneks z dnia 19 listopada 2007 r. stanowi umowę nienazwaną, bowiem wynikający z art. 365 k.p.c. zakres związania prawomocnym orzeczeniem nie obejmuje uzasadnienia wyroku. Podstawę wpisu do księgi wieczystej może stanowić jedynie orzeczenie sądowe, a nie jego uzasadnienie. Sąd wieczystoksięgowy był jednak uprawniony do samodzielnej oceny nowych dokumentów stanowiących podstawę wpisu, a wobec tego trafnie ocenił łączący strony stosunek prawny jako umowę nienazwaną, nie będąc związany określeniem przedłożonego wraz z wnioskiem dokumentu jako aneksu do umowy dzierżawy, gdyż stosownie do art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na ich dosłownym brzmieniu. Odmowa wpisu tylko na tej podstawie, iż wnioskodawca stał się stroną umowy nazwanej przez strony dzierżawą, a domaga się ujawnienia swych uprawnień na podstawie umowy nienazwanej oznaczałaby pozbawienie go ochrony prawnej, przysługującej mu z tytułu ważnie zawartej umowy na podstawie zasady swobody umów.

W skardze kasacyjnej opartej na obu ustawowych podstawach, wnioskodawca, zaskarżając w całości postanowienie Sądu drugiej instancji, domagał się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. w zw. 391 § 1 k.p.c. ewentualnie art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wpisu wykraczającego poza granice wniosku.

W zakresie zarzutu dotyczącego prawa materialnego powołał się na naruszenie art. 1 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361 ze zm. - dalej u.k.w.h.) w zw. z art. 365 § 1 k.p.c. i art. 244 § 1 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, w rezultacie którego dokonany w księdze wieczystej wpis jest niejasny i nie oddaje w pełni uprawnień wnioskodawcy do korzystania z nieruchomości, w tym nie uwzględnia czasu trwania uprawnienia do dnia 9 lutego 2035 r.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W ramach kognicji określonej w tym przepisie sąd jest obowiązany również do zbadania dokumentów spełniających wymogi z art. 31 ust. 1 u.k.w.h., a znajdujących się już w aktach księgi wieczystej, na które powołuje się wnioskodawca, o ile mają one znaczenie dla zakresu uprawnień objętych wnioskiem o wpis. Dokumenty powyższe winny być oceniane łącznie z załączonymi do wniosku dokumentami w kontekście treści żądanego wpisu uprawnień.

W postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązuje zasada wyrażona w art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Treść wpisu winna być przez sąd zredagowana w taki sposób, aby nie nastęczała wątpliwości co do naruszenia tego zakazu. W niniejszej sprawie dokonany przez Sądy *meriti* wpis narusza powołane przepisy. Przede wszystkim bowiem Sąd Okręgowy, określając zakres uprawnienia wnioskodawcy pod względem czasowym, pominął treść umowy z dnia 28 czerwca 2002 r. (k. 56-61), na którą wnioskodawca powołuje się we wniosku z racji następstwa prawnego wynikającego z aneksu do porozumienia zawartego w dniu 19 listopada 2007 r. – Rozdział I (k. 273-276) oraz treść dokumentów w postaci decyzji Starosty Powiatowego z dnia 12 stycznia 2005 r. (k. 277-278) i z dnia 16 sierpnia 2005 r. (k. 279). Dokumenty te mają istotne znaczenie dla konkretyzacji

uprawnienia wnioskodawcy pod względem czasowym. Zaskarżony wpis w tej materii jest co najmniej nieprecyzyjny, gdyż nie wynika z niego, od jakiej daty należy liczyć okres 30 lat. Wnioskodawca we wniosku na podstawie powołanych dokumentów określił konkretną datę. Sąd wieczystoksięgowy nie dokonując w tej kwestii oceny powyższych dokumentów naruszył przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., a także art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Zresztą Sądy obu instancji nie były konsekwentne, skoro ze wskazanego w podstawie wpisu dokumentu nie wynika czasookres uprawnienia wnioskodawcy.

Kolejnym uchybieniem popełnionym przez Sąd *meriti* było powołanie się we wpisie na dokumenty, które nie były przedmiotem badania, gdyż nie zostały dołączone do wniosku. Wpis może być oparty jedynie na dokumentach, z których został przeprowadzony dowód w postępowaniu wieczystoksięgowym. Mianowicie w zaskarżonym wpisie Sąd powołało się na tzw. syntetyczny plan zagospodarowania terenu dla projektu K. Wprawdzie o tym dokumencie jest mowa w aneksie do porozumienia z dnia 5 marca 2007 r. zawartego w dniu 19 listopada 2007 r., ale z uwagi na brzmienie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie było dopuszczalne czynienie na ich podstawie ustaleń przy wykorzystaniu nawet uproszczonych form dowodu przewidzianych w art. 229 k.p.c. czy 230 k.p.c.

Trzecie zagadnienie wiąże się z treścią wpisu uprawnień wnioskodawcy, która nie przystaje do żądania. Sąd wieczystoksięgowy oparł się jedynie na dokumencie w postaci powołanego aneksu do porozumienia z dnia 5 marca 2007 r., sporządzonego w dniu 19 listopada 2007 r. Wnioskodawca opisując uprawnienia, których ujawnienia w księdze wieczystej żądał, powołał się także na treść umowy z dnia 28 czerwca 2002 r. oraz wspomniany aneks, który nawiązuje do tej umowy. Zatem skoro oba dokumenty mają formę zgodną z art. 31 ust. 1 u.k.w.h., to Sąd winien był dokonać weryfikacji treści wniosku w zakresie wpisu żądanych uprawnień z treścią tychże dokumentów w kontekście także przywołanych wyżej decyzji administracyjnych.

W postępowaniu o wpis kontroli sądu podlega skuteczność materialnoprawna czynności, na podstawie której doszło do ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2011 r. II CSK 604/10 nie publ.), tj. czy czynność ta

jest zgodna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami (zob. postanowienie Sąd Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08 nie publ.). Sąd Okręgowy uznał, iż co do zasady istnieją podstawy do wpisu prawa zgodnie z art. 16 ust. 2 u.k.s.h. Zatem co do zasady przepis ten nie został naruszony, a jedynie jeśli chodzi o zakres i rodzaj uprawnień wskazanych we wniosku. To naruszenie jest jednak pochodną naruszenia wyżej omówionych przepisów prawa procesowego. Skoro zatem Sąd nie badał wszystkich dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę, to przedwcześnie są rozważania na temat tego, w jakim konkretnie zakresie został naruszony powołany wyżej przepis.

Zauważyć należy, że wnioskodawca we wniosku określił szczegółowo uprawnienia, które jego zdaniem przysługują mu na podstawie łączącej strony umowy, a wobec tego sąd, uznając, że nie jest ona sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami, nie był obowiązany w tym postępowaniu do ustalenia, jaki rodzaj umowy strony zawarły skoro istota wniosku o wpis zasadza się na konkretnie wskazanych uprawnieniach wypływających z tej umowy, a nie na samej umowie, która z mocy ustawy regulującej dany typ umowy generowałaby normatywne uprawnienia. Dlatego też nie mogło dojść do naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. skoro sentencje załączonych do wniosku wyroków z racji ich treści nie mogą stanowić podstawy wpisu.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.