



Sygn. akt IV CSK 522/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa "M. P." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.  
przeciwko E. – W. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.,  
E. – W. C. Spółce Akcyjnej w W., A. R., A. R. – M. i H. R.  
o uzgodnienie treści księgi wieczystej Kw :[...],[...]  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 29 kwietnia 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Okręgowego w S.  
z dnia 14 lutego 2014 r.

**1) oddala skargę kasacyjną;**

**2) zasądza na rzecz E. – W. spółki z o.o. w W. i E. – W. C.  
S.A. w W. od powódki kwotę 3600,- (trzy tysiące sześćset) złotych  
tytułem zwrotu kosztów za instancję kasacyjną.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację od wyroku Sądu Rejonowego w S., którym zostało oddalone powództwo M. P. spółki z o.o. w S. o uzgodnienie treści wymienionych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem

prawnym poprzez wykreślenie z działu III każdej z tych ksiąg wpisu prawa dzierżawy na rzecz E. – W. spółki z o.o. w W.

Sąd drugiej instancji, przyjmując za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy ustalił, że w dziale III trzech ksiąg wieczystych stanowiących własność A. R. syna S. i w dziale III siedmiu ksiąg wieczystych stanowiących własność A. R. syna A. ujawnione są umowy dzierżawy nieruchomości na rzecz E. – W. spółki z o.o. w W.

W. P. spółka z o.o., zawarła w dniu 27 grudnia 2002 r. z właścicielami nieruchomości objętych powyższymi księgami wieczystymi umowy, na podstawie których uzyskała prawo do korzystania z nieruchomości, obejmujące uprawnienia do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji farmy wiatrowej i w 2006 r. przeniosła wszystkie prawa i obowiązki na rzecz spółki M. spółka z o.o. w S. Spółka ta złożyła wnioski o wpis umów w dziale III ksiąg objętych pozwem, które zostały w części uwzględnione i są w toku z uwagi na ich zaskarżenie. A. R., syn S., w dniu 28 lutego 2008 r. złożył spółce W. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, którego skuteczność prawna jest sporna.

W dniu 21 marca 2008 r. właściciele nieruchomości, dla których są prowadzone księgi wieczyste objęte pozwem, zawarli z E. – W. spółką z o.o. w W. po dwie umowy nienazwane, określone jako umowy dzierżawy, zmienione aneksami z dnia 19 maja 2008 r. a ich przedmiotem było udzielenie zezwolenia na wybudowanie i eksploatację elektrowni wiatrowych wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz niezbędną infrastrukturą, a także pobieranie z tego tytułu pożytków cywilnych. Strony postanowiły, że lokalizacja elektrowni zostanie określona po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz ustaliły czas trwania umów na trzydzieści lat, wysokość i termin płatności czynszu, jak również warunki ich wypowiedzenia. W dniu 31 grudnia 2008 r. spółka E. – W. C. S.A. w W. nabyła prawa i obowiązki wynikające z tych umów. Oświadczenie właścicieli nieruchomości o wypowiedzeniu umów z dnia 8 grudnia 2010 r. zostało uznane przez Sąd Okręgowy w S. za bezskuteczne, a ich powództwo o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym prawomocnie oddalone wyrokiem z dnia 6 lipca 2012 r. sygn. [...]. Do daty

orzekania przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie została dokonana w działach III przedmiotowych ksiąg wieczystych zmiana podmiotu uprawnionego poprzez wpis E. – W. C. S.A. w W.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie ma legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści wskazanych ksiąg wieczystych poprzez wykreślenie z działu III wpisu prawa dzierżawy na rzecz E. – W. spółki z o.o. w W. Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC z 2006 r., nr 10, poz. 160) oraz w wyroku z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 152/04 I (nie publ.) wskazał, że powództwo to może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Zdaniem Sądu drugiej instancji, art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. samodzielnie i wyczerpująco określa krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego, zaś art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. wskazuje osoby wyłącznie uprawnione do złożenia wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, natomiast powódka nie należy do żadnej kategorii osób wymienionych w tych przepisach. Podkreślił również, że ścisła korelacja powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. z treścią ujawnionych w księdze wieczystej wpisów powoduje konieczność uwzględnienia zmian ujawnionych w księgach wieczystych w trakcie prowadzonego postępowania w postaci wpisów jako uprawnionej E. – W. C. S.A. w W. Sąd Okręgowy podzielił także wszystkie przytoczone przez Sąd Rejonowy argumenty świadczące o braku podstaw do uwzględnienia powództwa.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach powódka zarzuciła naruszenie przez błędną wykładnię art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 1 ust. 1 u.k.w.h., art. 3 u.k.w.h., art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. i art. 35 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 328 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. Pewna lakoniczność uzasadnienia sama przez się nie jest równoznaczna z naruszeniem wskazanych przepisów skoro uzasadnienie zawiera wymagane elementy i pozwala na poddanie zaskarżonego wyroku kontroli kasacyjnej z punktu widzenia zarzutów ujętych w skardze w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Rozbieżność stanowisk dotyczących wykładni zagadnienia zakresu podmiotowego legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) została usunięta uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC z 2006 r., nr 10, poz. 160) i uchwałą z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 31/06 (Biul. SN z 2006 r., nr 5 poz. 7, Prok. i Pr. – wkł. z 2006 r., nr 11, poz. 38, M. Prawn. z 2006 r., nr 22, poz. 1214), w których przyjęto, że zważywszy na konstrukcyjne powiązanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z wpisem do księgi, powództwo z art. 10 u.k.w.h. może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Podkreślono również, że analiza tego przepisu prowadzi do wniosku, iż zawarty w nim zwrot dotyczący możliwości żądania usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej przez osobę, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia albo ograniczenia, oznacza prawo obrazujące stan prawny nieruchomości w szerokim tego słowa znaczeniu, a więc także roszczenia przewidziane w art. 16 u.k.w.h. W konsekwencji Sąd Najwyższy przyjął, że te same osoby, które mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu (art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.) są legitymowane do wytoczenia powództwa w oparciu o art. 10 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w niniejszym składzie podzieliła ten pogląd przyjmując, że ma on zastosowanie również do praw osobistych, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. Aczkolwiek prawa te odnoszą się do sytuacji prawnej właściciela a nie nieruchomości, to przyznanie przez ustawodawcę uprawnienia do ich ujawnienia skłania do przyjęcia, że są także objęte pojęciem „prawo”, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h. Przez ujawnienie prawo osobiste uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 17 u.k.w.h.), jak również pierwszeństwo w stosunku do praw ujawnionych później w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1 w zw. z art. 11 u.k.w.h., art. 250 k.c.), przy czym decydująca jest chwila wpisu, a nie powstania prawa. O ile więc brak wpisu prawa osobistego do działu III księgi wieczystej lub wpisanie kilku praw osobistych nie prowadzi do niezgodności,

o której mowa w art. 10 u.k.w.h., o tyle zmiana treści tego prawa lub wpisanie nieistniejącego prawa osobistego taką niezgodność powoduje.

Żądanie pozwu dotyczy wykreślenia prawa osobistego – umowy nienazwanej zbliżonej do umowy dzierżawy z tego względu, że w ocenie skarżącego jest to prawo nieistniejące w formie prawnej określonej w art. 16 ust.1 pkt 1 u.k.w.h. i w razie uwzględnienia powództwa wpisane prawo osobiste powoda uzyska pierwszeństwo. Przy ocenie legitymacji czynnej powódki bez znaczenia pozostaje zasadność twierdzeń dotyczących istnienia podstawy wpisu prawa osobistego na rzecz E. – W. spółki z o.o. w W. lub E. – W. S.A. C. w W., istotne jest bowiem, czy posiada ona prawo podmiotowe podlegające ochronie oraz uprawnienie do wytoczenia powództwa. Wykreślenie prawa osobistego ujawnionego wcześniej, z mocy ustawy powoduje skutek w postaci uzyskania prawa pierwszeństwa przez prawo osobiste wpisane później, a więc osoba trzecia uzyskująca wskutek wykreślenia prawa osobistego ujawnionego wcześniej wpis prawa osobistego z pierwszeństwem, jest w rozumieniu art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. osobą, na rzecz której wpis ma nastąpić. W konsekwencji osoba trzecia, której przysługuje prawo osobiste ujawnione w księdze wieczystej, ma legitymację czynną do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. o wykreślenie prawa osobistego wyprzedzającego w pierwszeństwie jej prawo; powódce przysługuje zatem legitymacja czynna we wniesieniu przedmiotowego powództwa.

Słuszność zarzutu naruszenia art. 10 u.k.w.h. w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. nie przesądza jednak o zasadności skargi kasacyjnej, uwzględnienie bowiem powództwa możliwe byłoby jedynie w wypadku wykazania przez skarżącą, że istnieje podstawa do wykreślenia z działów III wymienionych ksiąg wieczystych wpisu umowy nazwanej umową dzierżawy.

Zarzucając naruszenie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 1 ust. 1 u.k.w.h., art. 3 u.k.w.h., art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. i art. 35 ust. 1 u.k.w.h. skarżąca wywodzi, że na rzecz E. – W. zostało wpisane prawo osobiste w postaci prawa dzierżawy podczas gdy jest to inne prawo z uwagi na charakter prawny umów zawartych z właścicielami nieruchomości.

Sądy obu instancji dokonały oceny, że umowy zawarte przez E. – W. spółkę z o.o. z właścicielami nieruchomości nie są *stricto* umowami dzierżawy a umowami nienazwanymi do nich zbliżonymi, do których mają odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umowy dzierżawy. Są to umowy, które nie sprzeciwiają się ustawie, naturze stosunku prawnego i zasadom współżycia społecznego, a więc są ważne i obowiązujące. Kwestią jest zatem, czy spełniają one ustawowe warunki do ujawnienia ich w księdze wieczystej, przewidziane w art. 16 u.k.w.h., który pozwala na ujawnienie umowy dzierżawy. Nie ma sporu w doktrynie co do tego, że ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego prowadzi do rozszerzenia skuteczności względnych uprawnień uprawnionego przez zbliżenie ich skutków prawnych do praw rzeczowych (art. 17, 20 u.k.w.h.). Następuje więc swoiste „urzeczowienie” ujawnionego prawa, co wyklucza rozszerzającą wykładnię art. 16 u.k.w.h. Istotne znaczenie przypisać należy postanowieniom umownym określającym treść i zakres obowiązków stron oraz ocenie, czy powstał stosunek zobowiązaniowy, który odpowiada treścią umowie dzierżawy, mimo niektórych elementów różniących tę umowę od umowy dzierżawy uregulowanej przepisami kodeksu cywilnego. Skarżący czyniąc ogólne wywody w aspekcie dopuszczalności wpisania prawa osobistego, które rzeczywiście nie istnieje, nie zakwestionował skutecznie oceny charakteru prawnego umowy. Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie dominuje stanowisko zarówno o dopuszczalności dokonania ujawnienia praw z umów mieszanych, zbliżonych do umów dzierżawy, jak i warunkowych umów dzierżawy. Podkreśla się potrzebę kreowania, w granicach zasady swobody umów, nowych stosunków prawnych obok stosunków prawnych stypizowanych w kodeksie cywilnym. Dotyczy to także konstruowania umów dających stronie prawo do korzystania z gruntu przez postawienie farmy wiatrowej, jej eksploatacji i uzyskiwania dochodu ze sprzedawanej energii elektrycznej, natomiast nie zawierającej uprawnienia do pobierania pożytków w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2013 r., II CSK 230/12, nie publ.). Podstawowa różnica w stosunku do uregulowanej w kodeksie cywilnym umowy dzierżawy, podkreślona przez Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 244/12, OSNC 2013, nr 5, poz. 64 i z dnia 29 kwietnia 2015 r. IV CSK 529/14 oraz IV CSK 527/14, nie publ., polega

na tym, że bezpośrednim źródłem pożytku nie jest korzystanie z oddanego we władanie gruntu, lecz przetwarzanie energii powietrznej (wiatrowej) w elektryczną. Grunt „dzierżawiony” jest więc tu niezbędny tylko do posadowienia turbin wiatrowych, a więc możliwość władania nim ma dla „dzierżawcy” znaczenie pośrednie. Różnica w tej mierze jest niewątpliwym novum, w porównaniu do umowy dzierżawy w rozumieniu kodeksu cywilnego. Kwalifikacja prawna umowy pozostaje w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego, stąd argumenty odnoszące się zarówno do nazwy tej umowy, jak i do stanowiska procesowego uczestnika pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. W rezultacie, skoro istnieje stosunek zobowiązaniowy, który spełnia warunki do zakwalifikowania go jako podlegającego ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h. rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego nie narusza wymienionych w skardze przepisów prawa materialnego.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., o kosztach rozstrzygając zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz § 6 pkt 7 oraz § 12 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).