

Sygn. akt II Ca 244/14

POSTANOWIENIE

K., dnia 30 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wojciech Vogt

Sędziowie: SSO Barbara Mokras – spr.

SSO Janusz Roszewski

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2014 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. G., E. G.

z udziałem A. H., A. H.

o wpis prawa dzierżawy, (...)

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jarocinie

z dnia 31 stycznia 2014 r. o sygn. akt Dz. Kw 1293/13

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 244/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Jarocinie oddalił wniosek J. G. i E. G. o wpis na swoją rzecz prawa dzierżawy do księgi wieczystej (...) oraz obciążył wnioskodawców kosztami postępowania w zakresie przez nich poniesionym.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w J. w obrębie ewidencyjnym C.. Składa się z jednej działki geodezyjnej o numerze (...)i powierzchni 0,7426 ha. W dziale II prawo własności wpisane jest na rzecz A. H. i A. H. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Wnioskodawcy J. i E. małżonkowie G. przedłożyli spisana odręcznie w dniu 1 czerwca 1989 r. umowę o następującej treści: „Umowa dzierżawna zawarta między właścicielem I. C. zamieszkałym J. ul. (...) i dzierżawcą - G. J. zamieszkałym J. Os. (...) M. 2/16. Wyrażam zgodę na postawienie 2 tuneli foliowych oraz kotłowni w J. przy ul. (...), na obszarze 0,75 ha, które otrzymałem po rodzicach drogą spadku. Umowa dzierżawna została spisana na okres 100 lat". Podpisy stron pod umową zostały urzędowo poświadczone przez notariusza. Nadto wnioskodawcy przedłożyli spisany maszynowo dokument zatytułowany „Poświadczenie zapłaty” datowany na dzień 28 sierpnia 1989 r., w którego treści zawarte zostało zobowiązanie wnioskodawców oraz C. I. do zawarcia w Państwowym Biurze Notarialnym umowy kupna sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w J. ul. (...). W przedmiotowym dokumencie zawarte zostało również

pokwitowanie zapłaty kwot przekazanych przez wnioskodawców C. I. oraz określony termin zapłaty pozostałej części zapłaty.

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że nie ma podstaw do wpisania w dziale III księgi wieczystej nr (...) na rzecz wnioskodawców prawa dzierżawy nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego nie ma podstaw, by umowę z dnia 1 czerwca 1989 r. przyporządkować ustawowemu typowi umowy dzierżawy, czy też jakimkolwiek innemu typowi umowy, z którym ustawa wiąże możliwość ujawnienia w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Stosownie bowiem do przepisu art. 693 § 1 k.c., do przedmiotowo istotnych składników (essentialia negotii) umowy dzierżawy należy odpłatność w formie umówionego czynszu, która w umowie z dnia 1 czerwca 1989 r. nie została ustalona. W ocenie Sądu I instancji, przedłożony przez wnioskodawców dokument „Poświadczenie zapłaty” nie odnosi się do umowy z dnia 1 czerwca 1989 r., lecz dotyczy innej kwestii, a mianowicie zobowiązania do sprzedaży tej nieruchomości oraz pokwitowania uiszczenia zaliczek na poczet przyszłej umowy. Niezależnie od tego, Sąd Rejonowy uznał, iż wątpliwości budzi także sprawa zastrzeżenia w umowie z dnia 1 czerwca 1989 r. uprawnienia do pobierania pożytków, które to zastrzeżenie również zalicza się do essentialia negotii umowy dzierżawy, a które nie zostało w umowie wprost wyartykułowane. Samo udzielenie zgody na postawienie na gruncie tuneli foliowych i kotłowni nie musi być jednoznaczne z równoczesnym upoważnieniem tej samej osoby do prowadzenia w nich upraw i w konsekwencji pobierania pożytków z nieruchomości. Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę, że w przedłożonej umowie nie wskazano numeru księgi wieczystej, ani też numeru ujawnionej w dziale I księgi działki geodezyjnej, lecz podano jedynie adres nieruchomości, który nie jest ujawniony w księdze wieczystej. Ponadto w umowie określono powierzchnię nieruchomości na 0,75 ha, jednakże taka powierzchnia nigdy nie figurowała w księdze, gdyż od jej założenia w 1959 r. wpisana była powierzchnia 0,8911 ha, a po odłączeniu działki (...) w dniu 26 września 1989 r. do czasu orzekania w przedmiotowej sprawie - 0,7426 ha. Wskazano wreszcie w umowie, iż C. I. „otrzymał nieruchomość po rodzicach drogą spadku”, co nie wystarcza do powiązania przedmiotu umowy z nieruchomością, dla której prowadzona jest dana księga wieczysta.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli wnioskodawcy domagając się zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez nakazanie wpisu prawa dzierżawy zgodnie z wnioskiem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Jak słusznie podniósł Sąd I instancji, sąd wieczystoksięgowy dokonując wykładni umowy powołanej jako podstawa wnioskowanego wpisu, może się oprzeć tylko na materiale dopuszczonym zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., co oznacza, że w postępowaniu wieczystoksięgowym Sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Nie powinien ograniczyć się jednak do badania treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów pod względem formalnym, lecz także dokonać zbadania i oceny czynności stanowiącej podstawę pod względem jej skuteczności materialnej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18.06.2009 r., II CSK 4/09, Lex nr 519937). Tak określona kognicja sądu określona w tym przepisie dotyczy zarówno sądu I, jak i II instancji (por. postanowienie SN z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie sygn. akt. III CSK 348/08, Lex nr 5282256).

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że przedłożona przez strony umowa z dnia 1 czerwca 1989 r. nie zawiera wszystkich przedmiotowo istotnych postanowień pozwalających na zakwalifikowanie jej jako umowy dzierżawy, z uwagi na brak wymaganego przez art. 693 § 1 k.c. określenia czynszu dzierżawnego. Rację ma Sąd I instancji, że w dokumencie „Poświadczenie zapłaty”, mowa jest o zapłacie dokonanej na poczet przyszłej sprzedaży nieruchomości. Wynika to wyraźnie z analizy treści tego dokumentu, która nie budzi co do tego żadnych uzasadnionych wątpliwości. W tym stanie rzeczy zasadnie Sąd Rejonowy uznał, że nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku o wpisanie na rzecz wnioskodawców prawa dzierżawy jedynie na podstawie przedłożonych przez nich dokumentów. Jak zasadnie wskazał Sąd a quo, pomimo tego, że sąd wieczystoksięgowy dokonuje wykładni umów mających stanowić podstawę wpisu, to jednak możliwości ustalenia czynników rzutujących na wynik wykładni oświadczeń woli, są znacznie mniejsze niż w przypadku innych postępowań, co wynika z faktu, iż w postępowaniu

nieobjętym rygorami z art. 626⁸ § 2 k.p.c. zgodny zamiar stron i cel umowy, jak i inne czynniki wpływające zgodnie z art. 65 k.c. na wynik wykładni oświadczeń woli mogą być dowodzone także za pomocą przesłuchania świadków i stron.

Należy zgodzić się przy tym ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że podnoszona przez wnioskodawców kwestia prawidłowości wpisu do działu II księgi wieczystej o nr (...) aktualnych właścicieli A. i A. małżonków H. oraz żądanie „cofnięcia” tego wpisu nie może być przedmiotem postępowania wieczystoksięgowego, z uwagi na treść art. 626⁸ § 2 k.p.c., lecz w postępowaniu o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, uregulowanym w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.).

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że zachodzi przeszkoda do dokonania żadanego wpisu i - na podstawie art. 626⁹ k.p.c. - oddalił wnioski oraz – na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. – obciążył wnioskodawców kosztami postępowania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy – na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - orzekł jak w sentencji postanowienia.