

*Sygn. akt VIII Ca 105/14*

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 kwietnia 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

**Przewodnicząca SSO Jadwiga Siedlaczek (spr.)**

**Sędziowie SO Małgorzata Kończal, SO Marek Lewandowski**

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2014 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

**sprawy z wniosku W. K.**

**przy uczestnictwie B. D., T. J. i E. J.**

o wpis prawa najmu w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy

**od postanowienia Sądu Rejonowego w Chełmnie**

**z dnia 5 grudnia 2013 r.**

**Dz.Kw TO1C/00002679/13**

**postanawia:**

- 1. oddalić apelację,**
- 2. stwierdzić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy, na podstawie art. 626<sup>(9)</sup> k.p.c., oddalił wniosek W. K. o wpis w księdze wieczystej nr (...) prawa najmu nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). Wnioskodawca dołączył do wniosku umowę najmu z podpisami notarialnie poświadczonymi, z której wynikało, że jej stronami byli B. D. i W. K.. Tymczasem osoba wynajmująca lokal nie jest już właścicielem nieruchomości; jej właścicielami są obecnie T. i E. małż. J.. Kolejno Sąd I instancji wskazał, iż właściwość sądu wieczystoksięgowego ogranicza się do badania dokumentów i treści księgi wieczystej. Nowych właścicieli nie łączy z wnioskodawcą umowa najmu i przeprowadzenie ustaleń w tym zakresie nie jest możliwe. Jest to natomiast możliwe w następstwie wniesienia powództwa o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W apelacji powyższego postanowienia wnioskodawca zarzucił naruszenie:

- art. 678 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie co doprowadziło do uznania, że wnioskodawcy nie łączy z właścicielem przedmiotowej nieruchomości stosunek najmu, podczas gdy z treści tego przepisu jednoznacznie wynika, iż w przypadku zbycia przedmiotu najmu nabywca z mocy prawa wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy

2. art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na oddaleniu wniosku o wpis w sytuacji, gdy nie ma przeszkód do jego dokonania jak również istnieją ku temu podstawy wynikające z przepisów prawa materialnego.

Wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku oraz o zasądzenie na jego rzecz od uczestników J. kosztów postępowania, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji

W odpowiedzi na apelację uczestnicy E. i. T. J. wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.**

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm., dalej powoływanej jako u.k.w.h.) w księdze wieczystej mogą być ujawniane wymienione w nim prawa osobiste i roszczenia, m.in. prawo najmu lub dzierżawy. W myśl art. 17 u.k.w.h. przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia

Regulacje te są wyrazem **rozszerzenia skuteczności** praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej, które z racji ujawnienia w księdze wieczystej uzyskują skuteczność względem później nabytych praw innych osób. W takim trybie prawa osobiste (i roszczenia) przysługujące **przeciwko właścicielowi** oznaczonej nieruchomości stają się skuteczne wobec **każdoczesnego właściciela** tej nieruchomości.

Ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych, jakimi są najem lub dzierżawa, oznacza zmianę ich charakteru, przekształcając je ze skutecznych wobec imiennie oznaczonej osoby wynajmującego/wydzierżawiającego (iura ad personam scriptae) w prawa skuteczne względem każdoczesnego właściciela nieruchomości (iura in rem scriptae). Taki skutek, na gruncie prawa najmu, zapewnia znacznie dalej idącą ochronę niż ta wynikająca z powszechnych zasad prawa cywilnego, w myśli których nabywca rzeczy nie może wypowiedzieć stosunku najmu, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana (art. 678 § 2 k.c.). Dopiero bowiem ujawnienie prawa najmu w księdze wieczystej daje **bezwarunkową skuteczność** wobec każdoczesnego właściciela (wynajmującego). Obowiązuje także powszechny przepis art. 690 k.c., według którego do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, jednak jego zastosowanie wobec każdoczesnego wynajmującego – dla ochrony przed naruszeniem prawa – jest możliwe dopiero po rozszerzeniu skuteczności prawa najmu w trybie art. 17 u.k.w.h.

Skoro wpis takiego prawa do księgi wieczystej przekształca je z prawa skutecznego przeciw oznaczonej osobie, czyli właścicielowi nieruchomości który zawarł umowę, w prawo skuteczne względem każdoczesnemu właściciela, to nie można mieć wątpliwości, że złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej jest możliwe tak długo, jak długo osoba zawierająca umowę stanowiącą źródło prawa podlegającego wpisowi jest ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości. Z założeniem tym skorelowane jest rozwiązanie procesowe zawarte w przepisie art. 32 ust. 2 zd. 1 u.k.s.h., w myśl którego do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Bezdiskusyjne jest, że w przepisie tym chodzi o właściciela z chwili złożenia wniosku o wpis, a nie o właściciela który zawarł umowę a następnie zbył nieruchomość zanim doszło do złożenia wniosku.

W konsekwencji należy stwierdzić, że **zbycie nieruchomości** przez właściciela, który zawarł umowę najmu lub dzierżawy tej nieruchomości, **przed złożeniem wniosku** o ujawnienie tego prawa w dziale trzecim księgi wieczystej,

**wyklucza ujawnienie tego prawa** w księdze wieczystej. W rachubę wchodzi przeszkoda zatem przeszkoda do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Z opisanych względów wniosek powinien podlegać oddaleniu. Nie można natomiast podzielić stanowiska, iż na przeszkodzie jego uwzględnienia stała ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.), który nie jest uprawniony do badania, czy nabywcy nieruchomości wstąpili w stosunek najmu po właścicielu zawierającym umowę. To czy z punktu widzenia prawa materialnego wnioskodawca i uczestnicy są związani stosunkiem najmu nie ma żadnego znaczenia dla możliwości ujawnienia prawa najmu w księdze wieczystej, która istniała tylko do momentu zbycia nieruchomości.

Zarzuty podniesione w apelacji były nietrafne. Art. 678 § 1 k.c. dotyczący materialnoprawnych skutków zbycia rzeczy najętej tj. wstąpienia nabywcy w stosunek najmu, w ogóle nie miał zastosowania w sprawie, natomiast art. 626<sup>9</sup> k.p.c. został zasadnie powołany jako procesowa podstawa rozstrzygnięcia pierwszoinstancyjnego.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). O kosztach postępowania Sąd postanowił po myśli art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że brak względów, które by uzasadniały odejście od tej generalnej reguły orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego, tym bardziej że uczestnicy w istocie żadnych kosztów nie ponieśli.