

## POSTANOWIENIE

Dnia **25 maja 2015 r.**

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Jankowska – Kocon ( spr.)

Sędziowie: SSO Irena Dobosiewicz

SSO Janusz Kasnowski

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2015r. w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **P. W.**

z udziałem **Prokuratora Rejonowego w(...), Banku (...) S. A. Oddziału w B., (...) Spółka z o. o. w P., Skarbu Państwa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w B. Inspektoratu w Ż., (...) Spółki z o. o. z siedzibą w K., Banku (...) S. A. w W., Przedsiębiorstwa (...) Spółka z o. o. w S., Spółdzielczej (...) w G., syndyka Masy Upadłości (...) Spółki z o. o. w Ż., B. W., J. W., V. K., I. K., D. B.**

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy **P. W.**

od postanowienia Sądu Rejonowego w Szubinie z dnia 27 listopada 2014r. w sprawie z Dz.Kw. (...); Kw. Nr (...)

**postanowił:**

**oddalić apelację.**

II Ca 158/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. W. wniósł w dniu 22 lipca 2014r. o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) praw dzierżawy na rzecz uczestników B. W. i J. W. na podstawie umów dzierżawy z dnia 1 września 2012r. dotyczących działek nr (...). Referendarz sądowy dokonał w dniu 17 października 2014r. wpisu zgodnego z wnioskiem.

Po skardze Prokuratora Rejonowego w S., Sąd Rejonowy w Szubinie uchylił zaskarżony wpis i wniosek oddalił.

Sąd ten ustalił, że dla nieruchomości położonej w miejscowościach B. i L., której właścicielem jest wnioskodawca – P. W. prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szubinie księga wieczysta Kw. nr (...).W dziale III przedmiotowej księgi wpisano między innymi liczne wzmianki o wszczęciu egzekucji i przyłączeniu się do nich kolejnych wierzycieli.

Jak zasadnie podnosi skarżący przedmiotowa nieruchomość została zatem zajęta w postępowaniu egzekucyjnym, o czym świadczą dokonane w dziale III księgi wieczystej wpisy o wszczęciu egzekucji i przyłączeniu się do niej kolejnych wierzycieli. Jednocześnie przyjąć należy, iż nieruchomość ta została pozostawiona w zarządzie dłużnika – a wnioskodawcy w niniejszej sprawie – zgodnie z dyspozycją art. 931§1 k.p.c. Tym samym wnioskodawca dla uzyskania wpisu praw dzierżawy winien uprzednio uzyskać zgodę pozostałych stron postępowania egzekucyjnego – swoich

wierzycieli. Brak takiej zgody, przedłożonej wraz z wnioskiem w formie prawem przewidzianej, winien skutkować oddaleniem wniosku, co jak słusznie wskazał skarżący, podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale III CZP 50/10.

Wobec niespełnienia przez wnioskodawcę wymagań jakie stawia art. 936 k.p.c. Sąd Rejonowy w Szubinie na podstawie art. 518<sup>(1)</sup> § 3 k.p.c. uchylił w całości wpis dokonany przez referendarza sądowego w dniu 17 października 2014r. w sprawie (...) i na podstawie art. 626<sup>(9)</sup> k.p.c. wniosek oddalił.

W apelacji od powyższego postanowienia, opartej na zarzutach obrazy przepisów art. 398<sup>22</sup> § 5 k.p.c. przez rozpoznanie skargi wniesionej po terminie, art. 936 k.p.c. przez jego zastosowanie do stanu faktycznego po zakończeniu postępowania egzekucyjnego oraz niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wnioskodawca domagał się jego zmiany i odrzucenia skargi, lub jego zmiany i utrzymania w mocy zaskarżonego wpisu referendarza sądowego z dnia 17 października 2014r., ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Apelujący zarzucił, że skarga została złożona z przekroczeniem ustawowego terminu do jej wniesienia, oraz że w zakresie egzekucji prowadzonej do przedmiotowej nieruchomości postanowieniem z dnia 9 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Szubinie wydał postanowienie o przysądzeniu na rzecz V. i I. K. własności działek będących przedmiotem umów dzierżawy.

Tym samym zakończone zostało postępowanie egzekucyjne i norma art. 936 k.p.c. nie odnosiła się do stanu faktycznego i prawnego istniejącego w dacie orzekania w przedmiocie wniosku.

Ponadto skarżący zarzucił, że sąd nie badał, czy zgoda stron na wydzierżawienie nieruchomości została wyrażona, oraz nie wzywał wnioskodawcy do jej przedłożenia.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja wnioskodawcy nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń natury faktycznej oraz prawnej, które sąd odwoławczy czyni własnymi.

Prokurator złożył skargę na wpis referendarza sądowego z dnia 17 października 2014r. działając na podstawie art. 60 § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, że „Prokurator może zaskarżyć każde orzeczenie sądowe, od którego służy środek odwoławczy. Terminy do zaskarżenia orzeczeń sądowych, ustanowione dla stron, wiążą również prokuratora”. Jednakże sąd, działając na podstawie art. 59 k.p.c., uznając, że udział w sprawie prokuratora uważa za potrzebny, dokonał zawiadomienia o wpisie z dnia 17 października 2014r. Prokuratora Rejonowego w S., celem rozważenia podjęcia działań o jakich mowa w art. 60 § 2 k.p.c. Zawiadomienie Prokurator podjął w dniu 6 listopada 2014r. (k.319 akt), pismem z dnia 7 listopada 2014r. zawiadomił sąd, że wstępuje do sprawy o wpis w dziale III księgi wieczystej i w tym samym dniu złożył skargę na wpis referendarza z dnia 17 października 2014r.

W świetle powyższych okoliczności skarga na orzeczenie referendarza została złożona przez Prokuratora w ustawowym, 7 dniowym terminie, tym samym zarzut skarżącego, iż została ona wniesiona po terminie ustawowym i podlegała odrzuceniu jest bezpodstawny.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut apelującego, iż nie został on wezwany do przedstawienia zgody stron na wydzierżawienie nieruchomości. Brak zgody stron na wydzierżawienie działki jest przeszkodą do dokonania wpisu w rozumieniu art. 628<sup>9</sup> k.p.c. Sąd wieczysto księgowy nie ma obowiązku wzywania wnioskodawcy do usunięcia przeszkody, lecz może (ale nie musi) to uczynić. Sąd wprawdzie wezwał wnioskodawcę do sprecyzowania wniosku (zarządzenie z dnia 13 sierpnia 2013r. k. 292 akt) oraz przedłożenia umów dzierżawy z podpisami notarialnie poświadczonymi, lecz nie obligowało to sądu do wzywania wnioskodawcy o dalsze dokumenty niezbędne do dokonania wpisu. W przypadku stwierdzenia przez sąd przeszkody do wpisu sąd wniosek oddał.

Prawidłowo sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomości została zajęta w postępowaniu egzekucyjnym i pozostawiona w zarządzie dłużnika, zatem wnioskodawca dla uzyskania wpisu prawa dzierżawy nieruchomości winien uprzednio uzyskać zgodę stron postępowania egzekucyjnego. Z wydruku księgi wieczystej Kw. (...) wynika, że pierwszy wpis wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości miał miejsce w dniu 13 kwietnia 2007r., na wniosek komornika sądowego z dnia 12 kwietnia 2007r., kolejne w 2009r. i 2011r., zatem przed zawarciem umów dzierżawy.

Zgodnie z przepisem art. 925 k.p.c. chwilą zajęcia nieruchomości jest dla dłużnika data doręczenia mu wezwania do zapłaty długu, a dla osób trzecich – chwila dokonania wpisu wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Wpis ten ma moc wsteczną od daty złożenia przez komornika wniosku o wpis w księdze wieczystej. Umowy dzierżawy nieruchomości (działek nr (...)) zostały zawarte w dniu 1 września 2012r.(k. 297 – 308 akt).

W myśl przepisu art. 936 k.p.c. „do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron, a w jej braku - zezwolenie sądu”. Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości jest bowiem czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością.

W uchwale z dnia 16 września 2010r. w sprawie III CZP 50/10 Sąd Najwyższy wypowiedział pogląd, że „prawo dzierżawy nieruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym może być wpisane w dziale III księgi wieczystej, jeżeli do zawarcia umowy dzierżawy tej nieruchomości lub jej części doszło po spełnieniu przesłanek określonych w art. 936 zdanie trzecie w związku z art. 935 § 3 k.p.c.”

Zawarcie umowy dzierżawy nie jest obciążeniem nieruchomości, lecz czynność polegająca na ujawnieniu na wniosek uprawnionego podmiotu prawa dzierżawy nieruchomości jest traktowana jako czynność prowadząca do obciążenia nieruchomości. W przypadku, gdy zajęta nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika, tak jak w niniejszej sprawie, dłużnik uzyskuje status zarządcy nieruchomości, co oznacza, że działa jako ustanowiony przez sąd organ. W ramach zarządu nieruchomością może ją wydzierżawić, lecz zgodnie z brzmieniem zdania trzeciego art. 936 k.p.c. – za zgodą stron, a w jej braku – zezwoleniem sądu. Naruszenie tych norm o charakterze bezwzględnie obowiązującym skutkuje nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.).

Wobec powyższych okoliczności wnioskowany wpis prawa dzierżawy nieruchomości nie mógł nastąpić.

Bezzasadnie zarzuca także apelacja, że wnioskowany wpis jest możliwy wobec zakończenia postępowania egzekucyjnego postanowieniem o przysądzeniu własności nieruchomości (działek będących przedmiotem umowy dzierżawy) na rzecz V. i I. K..

Zaznaczyć należy, że po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności, wierzycielom, dłużnikowi i nabywcom nieruchomości przysługuje wniosek o wykreślenie wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji. Taki wniosek nie został złożony i nie dokonano wykreślenia wpisów w zakresie ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji.

Z uwagi na powyższe, skoro zarzuty apelacji wnioskodawcy nie skutkowały zmiany zaskarżonego orzeczenia, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c. w związku z art. 518 k.p.c.