

POSTANOWIENIE

Dnia 11 czerwca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

w sprawie z wniosku G.(...) Sp. z o.o. w K.

przy uczestnictwie Huty "Ł.(...)" S.A. w Ł., nadzorcy sądowego W. S.

o wpis własności i użytkowanie wieczyste,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 11 czerwca 2008 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 22
maja 2007 r., sygn. akt III Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K., pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 14 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy w M. oddalił wniosek G.(...) sp. z o.o. w K. o wpis prawa własności i użytkowania wieczystego w księdze wieczystej.

Apelację wnioskodawcy od tego postanowienia oddalił Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 22 maja 2007 r.

Orzekające w sprawie Sądy uznały, że wpis w księdze wieczystej nie może być dokonany, bowiem ani z wniosku o wpis, ani z dokumentów dołączonych do wniosku, w tym z aktu notarialnego, nie wynikało, czy umowa spółki G.(...) zezwalała na nabycie własności nieruchomości oraz prawa wieczystego użytkowania bez powzięcia uchwały

zgromadzenia wspólników w tym przedmiocie (art. 228 pkt 4 k.s.h.). W ocenie Sądu Okręgowego, zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie obejmuje badania tej kwestii. Nie było podstaw do żądania dołączenia stosownego dokumentu, bowiem nie chodzi o brak formalny, podlegający uzupełnieniu. Istnieje zatem przeszkoda do wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. Sąd Okręgowy uznał także, że dokumenty dołączone w tym przedmiocie do apelacji nie mogą w ogóle podlegać badaniu, bowiem sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie o tym, czy wpis lub jego odmowa pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści księgi wieczystej, wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu.

Powyższe postanowienie zaskarżył wnioskodawca skargą kasacyjną, opartą na obu podstawach kasacyjnych określonych w art. 392³ k.p.c. W ramach pierwszej podstawy zarzucał naruszenie art. 228 pkt 4 k.s.h. w zw. z art. 17 § 1 i 2 k.s.h. przez przyjęcie, że do wpisania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jako właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości do księgi wieczystej w każdym przypadku wymagane jest przedstawienie uchwały zgromadzenia wspólników spółki wyrażającej zgodę na nabycie nieruchomości. W ramach drugiej podstawy zarzucał naruszenie: art. 626⁹ k.p.c., przez niewłaściwe zastosowanie, poprzez przyjęcie, że niezamieszczenie w akcie notarialnym dokumentującym nabycie nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością wzmianki o zwolnieniu z wymogu wyrażania zgody w drodze uchwały zgromadzenia wspólników lub brak takiej uchwały w przypadku, gdy jest wymagana, stanowi przeszkodę do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c.; art. 626⁸ k.p.c. poprzez przyjęcie, że przedmiotem kognicji sądu wieczystoksięgowego nie mogą być dokumenty inne niż złożone razem z wnioskiem o dokonanie wpisu, w tym również dokumenty załączone do apelacji od postanowienia o oddaleniu wniosku o wpis; art. 382 k.p.c., przez niezastosowanie, poprzez pominięcie przez Sąd dowodów i faktów przedstawionych przez stronę w apelacji.

W konkluzji wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 626⁸ k.p.c. wyznacza zakres kognicji sądów merytorycznych obu instancji - zarówno sądu rozpoznającego wniosek o wpis (sądu pierwszej instancji) jak i sądu drugiej instancji, rozpoznającego apelację od wpisu. Kognicja sądu apelacyjnego przy rozpoznaniu apelacji od wpisu jest co do zasady ograniczona do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Nie

oznacza to jednak, że rola sądu wieczystoksięgowego jest tożsama z rolą organu rejestrowego. Wielokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, że czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. W ramach tej kognicji mieści się bowiem uprawnienie do zbadania i stwierdzenia bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, a także badanie i kontrola legitymacji wnioskodawcy do złożenia wniosku w tym postępowaniu (por. m.in. orzeczenie z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62. OSNCP 1964, nr 2, poz. 36. z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 264/04, z dnia 27 października 2004 r. IV CK 121/2004, OSNC z 2005 r., nr 11, poz. 191, postanowienie z dnia 18 lutego 2005 r. V CK 409/04). Sąd Najwyższy uznał także, że sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania (postanowienie z dnia 15 grudnia 2005 r. V CK 54/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138). Oznacza to, że sąd wieczystoksięgowy może przedmiotem swojego badania objąć nie tylko te okoliczności, które wynikają z treści księgi wieczystej, wniosku czy dołączonych dokumentów.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego rozstrzygana była także kwestia możliwości uwzględnienia przez sąd w postępowaniu odwoławczym dokumentów i oświadczeń wnioskodawcy dołączonych do apelacji. Możliwość taką wyklucza postanowienie z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06 (niepubl.). W rozpoznawanej sprawie sytuacja jest jednak inna.

Przedmiotem żądania wpisu jest nabycie prawa własności budynków i użytkowania wieczystego nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Z treści aktu notarialnego nie wynika, czy umowa spółki zezwalała na nabycie nieruchomości bez uchwały zgromadzenia wspólników, ani czy taka uchwała została podjęta. Wymogu zamieszczenia takich informacji w akcie notarialnym nie ma.

Zgodnie zaś z art. 228 pkt 4 k.s.h., uchwały wspólników wymaga nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej. Brak wzmianki w tym zakresie w akcie notarialnym, jak też brak stosownej uchwały dołączonej do wniosku o wpis, nie w każdym wypadku może stanowić przeszkodę do wpisu. Należy zwrócić uwagę, że sporządzający akt notarialny notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu (art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst

jedn. Dz. U. z 2002 r., nr 42, poz. 369 ze zm.), jeżeli akt notarialny obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości. W tym terminie zaś zgoda współnilcw, o jakiej mowa w art. 228 pkt 4 k.s.h., nie musi być wyrażona. Wynika to z art. 17 § 2 k.s.h., zgodnie z którym zgoda może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo ex post, po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę. Niewątpliwie zatem złożenie wniosku o wpis nie zawierającego wymaganej w art. 228 pkt 4 k.s.h. uchwały nie może stanowić przeszkody do wpisu, skoro uchwała ta z mocy ustawy może być podjęta także po złożeniu takiego wniosku. W takiej sytuacji, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, sąd wieczystoksięgowy może żądać od wnioskodawcy złożenia stosownej uchwały bądź umowy spółki, jeśli z umowy wynika brak obowiązku podejmowania takiej uchwały. Na możliwość żądania dokumentu, a nie tylko uzupełnienia w postępowaniu wieczystoksięgowym braku formalnego, wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/2004, (OSNC 11/05. poz. 191). Jeżeli zaś taka uchwała podjęta została w toku postępowania apelacyjnego, dołączenie jej do apelacji uzasadnia objęcie cwnież tego dokumentu badaniem sądu i nie stanowi to naruszenia art. 626⁸ k.p.c.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.