

POSTANOWIENIE

Dnia 9 września 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. Spółki Akcyjnej w W.
przy uczestnictwie E. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 9 września 2020 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.
z dnia 19 października 2017 r., sygn. akt III Ca (...),

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 240
(dwieście czterdzieści) zł, tytułem kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w Ł. utrzymał w mocy wpis Referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Ł. z dnia 25 kwietnia 2017 r. w dziale IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. B., stanowiącej własność uczestnika E. sp. z o.o. w W., roszczenie o ustanowienie na rzecz wnioskodawcy E. S.A. w W. hipoteki umownej łącznej w kwocie 2 050 000 zł oraz hipoteki umownej łącznej w kwocie 1 390 000 zł,

na podstawie oświadczenia z dnia 24 stycznia 2017 r. A. R. - działającej jako prezes zarządu spółki E. W tym czasie w dziale III wyżej opisanej księgi wieczystej figurował wpisany, na podstawie postanowienia zabezpieczającego Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 14 października 2016 r., sygn. akt X GCo (...), zakaz zbywania i obciążania prawa własności tej nieruchomości. W ocenie Sądu pierwszej instancji nie było przeszkód do dokonania żądanego przez wnioskodawcę wpisu, ponieważ roszczenie o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki nie jest wpisem hipoteki i nie można go uznać za zabezpieczenie wierzytelności. Wpis, tego rodzaju roszczenia, ma na celu jedynie zabezpieczenie dokonania ewentualnego wpisu hipoteki w przyszłości.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Ł. oddalił apelację uczestnika. Zwrócił uwagę, że postanowienie zabezpieczające z dnia 14 października 2016 r. zostało zmienione postanowieniem z dnia 14 grudnia 2016 r. Sądu Apelacyjnego w (...) w ten sposób, że wniosek o udzielenie zabezpieczenia został oddalony i w konsekwencji odpadła podstawa wpisu zabezpieczenia, jakkolwiek w chwili wpisu roszczenia o ustanowienie hipotek, wpis zabezpieczenia nadal figurował w księdze wieczystej nr (...). Jednak przewidziane w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204; dalej: „u.k.w.h.”) domniemanie, zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jest wzruszalne.

W ocenie Sądu Okręgowego, Referendarz sądowy wzywając wnioskodawcę o przedłożenie dokumentów potwierdzających umocowanie A. R. do pełnienia funkcji prezesa zarządu uczestnika nie dopuścił się naruszeń przepisów regulujących postępowanie wieczysto-księgowe, gdyż jeszcze przed dokonaniem wpisu uczestnik złożył odpowiedź na wniosek kontestując uprawnienia A. R. do złożenia w imieniu spółki z o.o. E. oświadczenia stanowiącego podstawę żądanego przez wnioskodawcę wpisu.

W skardze kasacyjnej uczestnik zaskarżając postanowienie Sądu drugiej instancji w całości wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzucił naruszenie prawa procesowego, tj. art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw.

z art. 755 § 1 i 2 k.p.c. przez nieuznanie wpisu roszczenia o ustanowienie hipotek za obciążenie nieruchomości, w sytuacji, gdy w momencie składania wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej wpisany był już zakaz obciążania nieruchomości; art. 130 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez uznanie za dopuszczalne wezwanie wnioskodawcy przez Referendarza sądowego o uzupełnienie wniosku przez dołączenie dodatkowych dokumentów, które nie były brakami formalnymi wniosku o wpis; art. 626² § 3 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez oparcie rozstrzygnięcia na dokumentach niedołączonych do wniosku o wpis, a uzupełnionych z urzędu; art. 628⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 228 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez powołanie się sądu wieczysto-księgowego na fakty znane z urzędu, tj. oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia, pomimo że przepisy regulujące postępowanie wieczysto-księgowe wykluczają taką możliwość, przez co Sąd oparł się na okolicznościach niewynikających z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i wpisów w księdze wieczystej, w wyniku czego niezasadnie oddalił apelację.

W uzupełnieniu skargi kasacyjnej uczestnik powołał się na prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 26 czerwca 2018 r. ustalający nieistnienie uchwały nr [...] nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki E. z dnia 14 stycznia 2017 r., na podstawie której A. R. została powołana do zarządu tej spółki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92).

W doktrynie trafnie zwrócono uwagę na konieczność odróżnienia „stanu rzeczy” rozumianego jako treść wniosku, księgi wieczystej, treść i formę dokumentów tworzących stan będący podstawą wpisu, od „stanu prawnego” wymagającego zbadania pod względem formalnym i materialno-prawnym dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Dla wyjaśnienia „stanu prawnego” może być niezbędne również zbadanie dokumentów dołączonych do skargi na orzeczenie referendarza lub apelacji, w granicach wyznaczonych zawartymi w nich zarzutami. Zatem w postępowaniu wieczysto-księgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.). Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie do przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ.). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.). Możliwość wykazania niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem na podstawie przedstawionych dokumentów nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu w postępowaniu wieczysto-księgowym i nie uzasadnia zarzutu zastępowania sądu orzekającego w procesie

(zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, nie publ.).

W uchwale składu 7 sędziów z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 (OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przepis art. 628⁸ § 2 k.p.c. nie wyłącza możliwości brania przez sąd pod uwagę przy rozstrzyganiu wniosku o wpis do księgi wieczystej okoliczności znanych mu urzędowo, w świetle których istnieje przeszkoda do żądanego wpisu (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12). W judykaturze ukształtował się pogląd, że wystąpienie przeszkody w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu, nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09). Przepis art. 628⁸ § 2 k.p.c. należy łączyć jedynie z ograniczeniem środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02 nie publ.; z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.). Wskazuje to - ze względu na wspomniane ograniczenia dowodowe - na ograniczoną kognicję sądu wieczysto-księgowego w porównaniu z kognicją sądu w ramach postępowania rozpoznawczego.

W tak wyznaczonej normatywnie kognicji sądu wieczysto - księgowego nie doszło do popełnienia przez Sąd drugiej instancji zarzucanych w skardze kasacyjnej naruszeń prawa procesowego. W toku postępowania kasacyjnego uczestnik w piśmie z dnia 20 grudnia 2018 r. poinformował, że prawomocnym wyrokiem z dnia 26 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w Ł. (sygn. akt XXVI GC (...)) ustalił nieistnienie m.in. uchwały nr [...] nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników E. sp. z o.o. w W. z dnia 14 stycznia 2017 r. o powołaniu na nową kadencję do składu zarządu spółki A. R., która w dniu 24 stycznia 2017 r. złożyła oświadczenie stanowiące podstawę zaskarżonego wpisu roszczenia o ustanowienie hipotek. Należy jednak zauważyć, że dokument ten powstał już po wydaniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd drugiej instancji, czyli po uprawomocnieniu się wpisu. Ze

względu na przedstawiony zakres kognicji postępowania wieczysto-księgowego i charakter orzeczenia Sądu drugiej instancji, stan faktyczny i prawny wynikający z księgi wieczystej oraz dokumentów, istniejący na dzień jego wydania wyznacza podstawę kontroli przez Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym (por. też art. 398¹³ § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Natomiast okoliczności, które zadecydowały o rozstrzygnięciu w przedmiocie uchwały z dnia 14 stycznia 2017 r. wykraczały poza kognicję sądu wieczysto-księgowego i wskazany zakres dopuszczalnego postępowania dowodowego, które nie może zastępować, właściwego dla trybu procesowego, postępowania rozpoznawczego. Dokumenty powstałe po dacie zaskarżonego orzeczenia Sądu drugiej instancji mogą być podstawą zainicjowania nowego postępowania wieczysto-księgowego.

Referendarz sądowy rozpoznając wniosek o wpis był uprawniony do weryfikacji uprawnień A. R. do reprezentacji uczestnika jako prezes zarządu w dacie składnia oświadczenia stanowiącego podstawę wpisu, gdyż uczestnik jeszcze przed wydaniem orzeczenia przez Referendarza sądowego złożył pismo procesowe, w którym zakwestionował reprezentację A. R., zaś w dokumencie zawierającym oświadczenie, spełniającym wymagania określone w art. 32 ust. 2 w zw. z art., 31 ust. 1 u.k.w.h., notariusz, który jest organem zaufania publicznego (ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, jedn. tekst: Dz. U. z 2020 r., poz. 1192; dalej: „pr. not.”), dokumentując czynność notarialną (art. 79 pkt 2 w zw. art. 2 § 2 pr. not.) opisał treść okazanych mu dokumentów potwierdzających legitymację prezesa zarządu do reprezentacji właściciela nieruchomości w postaci uchwały nr [...] Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników E. sp. z o.o. w W. z dnia 14 stycznia 2017 r. oraz aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców.

W chwili wydawania zaskarżonego orzeczenia Sądu drugiej instancji, jakkolwiek w dziale III księgi wieczystej nr (...) nadal figurował, dokonany na podstawie postanowienia zabezpieczającego Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 14 października 2016 r., sygn. akt X GCo (...), wpis o zakazie zbywania i obciążania prawa własności tej nieruchomości, ale nie istniała już podstawa wpisu w związku z prawomocnym oddaleniem wniosku o udzielenie zabezpieczenia. Należy też podkreślić, że wpis roszczenia o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego nie jest równoznaczny z jego ustanowieniem, a w przypadku hipoteki do jej

powstania konieczny jest konstytutywny wpis do księgi wieczystej (art. 67 u.k.w.h.). Poza tym, zaskarżony wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki, ze względu na zasady pierwszeństwa określone w art. 20 ust. 1 i 2 w zw. z art. 12 ust. 1 u.k.w.h., a także regulacje wynikające z art. 17 i 18 u.k.w.h., nie mógł naruszać uprawnień związanych z wcześniejszym wpisem w dziale III na podstawie postanowienia zabezpieczającego Sądu Okręgowego w Ł.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego w oparciu o przepisy art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według minimalnej stawki taryfowej (§ 5 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 265). W związku z wynikiem postępowania kasacyjnego nie było podstaw do zasądzania na rzecz uczestnika kosztów wygranego przez niego postępowania zażaleniowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2018 r., II CZ 32/18, k. 691).

jw