



Sygn. akt III CSK 269/17

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Syndyka Masy Upadłości [...] „F.” S.A. w upadłości  
likwidacyjnej z siedzibą w C.

przeciwko "B." sp. z o.o. z siedzibą w B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 czerwca 2019 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 1 lutego 2017 r., sygn. akt II Ca [...],

**1) oddala skargę kasacyjną,**

**2) zasądza od Syndyka Masy Upadłości „F.” S.A. w upadłości  
likwidacyjnej z siedzibą w C. na rzecz "B." sp. z o.o. z siedzibą w  
B. kwotę 5.400,- (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu  
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 9 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w C. oddalił powództwo Syndyka Masy Upadłości „F.” S.A. w upadłości likwidacyjnej w C. przeciwko „B.” sp. z o.o. w B. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez: wykreślenie z działu I Sp księgi wieczystej nr [...] uprawnienia polegającego na nieodpłatnej służebności przejazdu drogą objętą księgą wieczystą nr [...] oraz służebności postoju na rzecz każdoczesnego wieczystego użytkownika i posiadacza działki nr [...] położonej w C.; wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr [...] ograniczonego prawa rzeczowego polegającego na nieodpłatnej służebności przejazdu do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] oraz służebności postoju na rzecz każdoczesnego wieczystego użytkownika i posiadacza wymienionej działki; wpisanie powoda jako właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...].

Sąd I instancji ustalił, że 21 grudnia 2000 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa, na podstawie której Fabryka [...] „B.-,F.” S.A. (poprzednia firma „F.” S.A. w upadłości likwidacyjnej, dalej określanej jako „upadła spółka” lub „upadły”) w C. sprzedała pozwanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę nr [...] o powierzchni 0,2263 ha oraz prawo własności budynku stolarni i garaży o powierzchni użytkowej 2310 m<sup>2</sup>. W tym samym akcie notarialnym ustanowiono służebność, której wykreślenia domagał się powód. W umowie przewidziano również, że nabywca wynajmie zbywcy na okres 5 lat za czynsz miesięczny w kwocie 1 zł część pomieszczeń w zbywanym budynku o łącznej powierzchni 287,9 m<sup>2</sup>, które będą, jak dotychczas, wykorzystywane do produkcji opakowań na towary ekspediowane przez upadłą spółkę. Do aktu notarialnego załączono uchwałę zgromadzenia wspólników pozwanej ze zgodą na nabycie nieruchomości, nie dołączono zaś uchwały walnego zgromadzenia zbywcy ani też o takiej uchwale nie wspomniano.

Statut upadłej spółki obowiązujący 21 grudnia 2000 r. nie zawierał jakichkolwiek postanowień o zbywaniu nieruchomości. W art. 22.2 pkt 6 statutu zawarte było jedynie postanowienie, zgodnie z którym do kompetencji rady nadzorczej należy wyrażanie zgody na transakcje obejmujące zbycie lub nabycie

akcji, innego mienia lub zaciągnięcie pożyczki pieniężnej, jeżeli wartość transakcji przewyższy 15 % wartości aktywów netto wynikającej z ostatniego bilansu.

Dla nabytej przez pozwaną nieruchomości prowadzona jest aktualnie księga wieczysta nr [...], w której jest ona wpisana jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków. W dziale I Sp tej księgi, a także w dziale III księgi wieczystej nr [...] wpisana jest służebność ustanowiona we wspomnianym akcie notarialnym.

Z dalszych ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji wynikało, że w dacie zawarcia umowy nieruchomość była zabudowana budynkiem byłej stolarni, który składał się z budynku głównego oraz przybudówki. Wobec spadku produkcji zapotrzebowanie na prace stolarskie spadało, w konsekwencji czego przed zawarciem umowy upadły nie wykorzystywał w ogóle pomieszczeń na piętrze budynku głównego, pomieszczenia stolarni znajdujące się na parterze wynajął osobie trzeciej, a sam korzystał tylko z części przybudówki w postaci dwóch pomieszczeń garażowych, w których naprawiał wózki akumulatorowe, a na zaadaptowanej części pomieszczeń wykonywał także drobne prace stolarskie związane z opakowaniami do swoich produktów.

Oddalając powództwo, Sąd I instancji powołał się na obowiązujący w chwili zawarcia umowy art. 388 pkt 4 k.h., zgodnie z którym zbycie nieruchomości fabrycznych spółki akcyjnej wymagało uchwały walnego zgromadzenia. Przyjmując, że przepis ten miał charakter bezwzględnie wiążący, Sąd Rejonowy uznał, iż zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości fabrycznej bez takiej zgody skutkowało bezwzględną nieważnością czynności prawnej. Tego rodzaju sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie, gdyż nieruchomość będąca przedmiotem postępowania nie była nieruchomością fabryczną.

Zdaniem Sądu I instancji nie ma takiego charakteru nieruchomość, która nie służy podstawowej działalności statutowej spółki, a prowadzona na niej działalność pomocnicza ma dla istnienia spółki niewielkie znaczenie i może być bez większych przeszkód prowadzona na innych nieruchomościach. Na dzień sprzedaży upadły na nieruchomości w praktyce nie prowadził jakiegokolwiek istotnej działalności, a korzystał jedynie z około 1/10 powierzchni budynków w postaci pomieszczeń garażowych znajdujących się w przybudówce. Działalność upadłego w tym obiekcie nie była podstawową działalnością produkcyjną, lecz polegała jedynie na naprawie

wózków akumulatorowych oraz produkcji prostych elementów drewnianych służących do zabezpieczenia maszyn wytwarzanych w ramach podstawowej działalności. Wykonywanie tych czynności zostało później przeniesione na inne nieruchomości, gdyż upadły dysponował wówczas nieruchomościami o łącznej powierzchni co najmniej kilkunastu hektarów. Samo zbycie nieruchomości nie stanowiło jakiegokolwiek zagrożenia dla istnienia upadłej spółki i prowadzenia przez nią działalności statutowej.

Zaskarżonym skargą kasacyjną wyrokiem z 1 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację powoda, dzieląc w całości ustalenia faktyczne, jak i rozważania natury prawnej Sądu I instancji, przy czym wniosek co do podzielenia ustaleń faktycznych został przyjęty po ponownym, szczegółowym przeanalizowaniu dowodów przeprowadzonych w sprawie.

Sąd odwoławczy przyjął, że sporna nieruchomość utraciła status nieruchomości fabrycznej przed dokonaniem transakcji, co nastąpiło wskutek ograniczenia działalności przez upadłą spółkę. Prowadzona na nieruchomości w chwili zawarcia umowy szcątkowa działalność stolarska nie była niezbędna dla funkcjonowania upadłego, angażowała pracę jedynie kilku osób i wiązała się z wykorzystaniem mniej niż 10% powierzchni obiektu. Bez straty dla upadłej spółki mogła ona też zostać przeniesiona na inne nieruchomości, co w rzeczywistości wkrótce nastąpiło. Dla oceny charakteru nieruchomości znaczenie ma jej rzeczywiste przeznaczenie i wykorzystywanie w dacie transakcji, a nie cechy, jakie miała w przeszłości. Nieruchomość fabryczna mogła utracić taki status, tak samo jak nieruchomość niefabryczna mogła uzyskać charakter nieruchomości fabrycznej. Art. 388 pkt 4 k.h. był przepisem o charakterze wyjątkowym, który nie podlegał wykładni rozszerzającej. Z odwołaniem się do orzecznictwa Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy przyjął, że odpłatne wynajmowanie niektórych pomieszczeń nie sprawiało, że nieruchomość stawała się fabryczna, gdyż nie wiązało się z produkcją lub wytwarzaniem.

Powód w skardze kasacyjnej zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając mu:

1) naruszenie prawa materialnego w postaci art. 388 pkt 4 k.h. oraz art. 369 § 3 k.h. w zw. z art. 58 k.c. przez uznanie, że sporna nieruchomość utraciła

przymiot nieruchomości fabrycznej wobec ograniczenia prowadzonej na niej działalności, a co za tym idzie, że do zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu nie była konieczna zgoda walnego zgromadzenia akcjonariuszy upadłej spółki;

2) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c., polegające na tym, że Sąd Okręgowy nie wyjaśnił wystarczająco precyzyjnie, czy i w jakim zakresie sporna nieruchomość była w chwili zbycia używana przez zbywcę, oraz dlaczego nie uznał, że fakt wynajęcia prawie 300m<sup>2</sup> budynku nie wskazuje, że nieruchomość w chwili sprzedaży była potrzebna zbywcy we wskazanym zakresie.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W sprawie swoje stanowisko przedstawił Prokurator Generalny, który uznał, że skarga kasacyjna powinna zostać oddalona.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia prawa procesowego, należy podkreślić, że zgodnie ze stanowiskiem przyjętym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, które aprobuje również Sąd w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić podstawę uwzględnienia skargi wyłącznie w szczególnych sytuacjach, gdy sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia sądu II instancji wyklucza poddanie go kontroli kasacyjnej (zob. m.in. wyr. z 11 maja 2000 r., I CKN 272/00; z 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01 i z 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15). Zastrzeżenia może budzić natomiast dalej idący pogląd, zgodnie z którym wady uzasadnienia w ogóle nie mogą być przedmiotem zarzutów kasacyjnych, gdyż uzasadnienie jest sporządzane po wydaniu orzeczenia i przez to nie może mieć wpływu na jego treść (tak m.in. wyr. SN z 24 marca 1999 r., I PKN 640/98, OSNP 2000, nr 10, poz. 389; wyr. SN z 21 grudnia 2000 r., IV CKN 216/00; wyr. SN z 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182). Wskazane różnice stanowisk nie mają jednak

znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż zarzuty sformułowane przez skarżącego w stosunku do uzasadnienia zaskarżonego wyroku są nietrafne.

W szczególności bezzasadny jest zarzut, zgodnie z którym Sąd II instancji nie ustalił, czy nieruchomość będąca przedmiotem sporu była wykorzystywana przez zbywcę i jaki był zakres tego wykorzystywania. W tej mierze należy przypomnieć, że Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, który szczegółowo opisał w uzasadnieniu zakres korzystania ze sprzedanej nieruchomości przez upadłą spółkę. Akceptacji przez Sąd II instancji ustaleń Sądu Rejonowego nie zmienia obszernie odwoływanie się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia do poszczególnych dowodów przeprowadzonych w sprawie, z których ustalenia te wynikają.

Za nietrafny należy również uznać zarzut niewyjaśnienia, dlaczego zapewnienie sobie przez zbywcę w umowie sprzedaży możliwości dalszego korzystania z części pomieszczeń w zbywanym budynku nie wskazuje na to, że nieruchomość ta była nadal potrzebna zbywcy. Zarówno z ustaleń Sądu Okręgowego, jak i zaaprobowanych ustaleń Sądu I instancji, wynika, że jakkolwiek w chwili zawarcia umowy zbywca w pewnym zakresie rzeczywiście korzystał jeszcze ze zbywanej nieruchomości, to jednak nie było to niezbędne dla funkcjonowania upadłej spółki, a skala tego korzystania pozostawała na tyle nieznaczna, że nie uzasadniała uznania nieruchomości za fabryczną. Zasadność tego ostatniego poglądu wymaga weryfikacji, ale powinno to nastąpić w ramach oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Odnosząc się do tego zarzutu, należy w pierwszej kolejności wskazać, że w świetle art. 388 § 1 pkt 4 k.h. (w chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przepis ten dzielił się na paragrafy, w związku z czym błędne jest odwoływanie się przez skarżącego, jak również Sądy orzekające w sprawie, do art. 388 pkt 4 k.h.) nie może ulegać wątpliwości, iż ustalenie, czy nieruchomość miała charakter nieruchomości fabrycznej, powinno nastąpić według stanu na dzień dokonania transakcji. Nie ma więc znaczenia, że nieruchomość była nieruchomością fabryczną w przeszłości, jeżeli następnie utraciła taki charakter. Wbrew wywodom skargi kasacyjnej, należy także przyjąć, że bez znaczenia pozostaje to, czy nieruchomość mogła stać się nieruchomością fabryczną w przyszłości. Inne

założenie prowadziłoby do wniosku, że analizowany przepis odnosił się właściwie do każdej nieruchomości, gdyż w przypadku każdej z nich, po spełnieniu mniej lub bardziej daleko idących przesłanek, istniała możliwość zmiany sposobu wykorzystywania.

Sąd Najwyższy podziela stanowisko Sądu II instancji (podobnie SA w Warszawie w wyr. z 7 marca 2006 r., VI ACa 942/05, OSA 2007, nr 12, poz. 38), zgodnie z którym art. 388 § 1 pkt 4 k.h. (a wcześniej art. 388 pkt 4 k.h.) miał charakter wyjątkowy, w związku z czym nie może podlegać wykładni rozszerzającej. Taki jego charakter został zresztą wprost podkreślony przez prawodawcę w art. 369 § 2 k.h., w którym przewidziano, że art. 388 § 1 pkt 4 k.h. stanowi wyjątek od zasady reprezentowania spółki przez zarząd.

Pojęcie „nieruchomości fabrycznej” nie było w szczególności sposobem zdefiniowane w przepisach prawa, w związku z czym przy wyjaśnieniu jego znaczenia zasadne jest odwołanie się do ogólnych reguł języka. Zgodnie z nimi przymiotnik „fabryczny” należy odnosić do „fabryki”, a więc miejsca, w którym na znaczną skalę odbywa się wytwarzanie lub przerabianie produktów. Oznacza to, że przez nieruchomość fabryczną należy rozumieć taką nieruchomość, na której zlokalizowana jest fabryka - wytwarzane są lub przerabiane produkty w znacznej skali.

Wykładnię rozszerzającą pojęcia „nieruchomości fabrycznej” w stosunku do ogólnych reguł znaczeniowych przedstawił Sąd Najwyższy w wyr. z 14 marca 2007 r., I CSK 390/06. Zgodnie ze stanowiskiem zajęтым w tym orzeczeniu analizowane pojęcie ma zastosowanie także w stosunku do spółek, które nie prowadzą działalności produkcyjnej, lecz np. usługową, a w tym przypadku za fabryczną należy uznać nieruchomość, na której spółka prowadzi działalność statutową. W myśl tego ujęcia celem art. 388 pkt 4 k.h. pozostawało zapobieżenie pochopnemu wyzbywaniu się nieruchomości stanowiących bazę działalności i istnienia spółki. Cel ten pozostaje zaś jednakowo aktualny w przypadku spółek prowadzących działalność produkcyjną, jak i działalność o innym charakterze.

Ten ostatni pogląd może budzić wątpliwości, gdyż wbrew przyjętemu założeniu prowadzi do wykładni rozszerzającej przepisu o charakterze wyjątkowym, a w przypadku spółek prowadzących działalność inną niż produkcyjna potrzeba

trwałego wiązania jej z konkretną nieruchomością nie jest oczywista. Przesądzenie tej kwestii nie ma jednak zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż podstawą działalności upadłej spółki była działalność produkcyjna. Nie powinno więc ulegać wątpliwości, że nieruchomością fabryczną w tym przypadku jest nieruchomość, na której spółka prowadziła zasadniczą dla swego istnienia działalność gospodarczą w postaci wytwarzania towarów na szerszą skalę.

Sąd Najwyższy podziela pogląd Sądu Okręgowego, że istotna dla określenia charakteru nieruchomości jako fabrycznej może być proporcja między częścią wykorzystywaną w tym celu, a całością powierzchni gruntu i budynków. Sądy obu instancji przekonująco wykazały, że w stanie faktycznym sprawy jedynie nieznaczny fragment nieruchomości służył potrzebom upadłej spółki. Istotne może być również to, że nieruchomość nie była upadłemu niezbędna, a prowadzoną na niej szczątkową działalność mógł łatwo przenieść na inne obiekty znajdujące się w jego posiadaniu. Decydujące znaczenie ma jednak fakt, że na nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu upadła spółka nie prowadziła swojej zasadniczej działalności gospodarczej w postaci wytwarzania, remontów i modernizacji lokomotyw oraz innych maszyn, a jedynie czynności pośrednio służące jej prowadzeniu. Jak wynika z przedstawionych powyżej ustaleń Sądów obu instancji, upadły wytwarzał na nieruchomości drobne części drewniane służące zabezpieczeniu w transporcie wytwarzanych produktów oraz przechowywał i naprawiał należące do niego wózki akumulatorowe. Posługując się kryteriami zastosowanymi w przywołanym powyżej wyroku Sądu Najwyższego z 14 marca 2007 r., I CSK 390/06, należy uznać, że nie stanowiło to „bazy działalności i istnienia spółki”, a pełniło wobec tej działalności jedynie funkcję pomocniczą.

Należy podkreślić, że przy ustalaniu fabrycznego charakteru nieruchomości pozbawione znaczenia wydaje się być to, czy działalność pomocnicza prowadzona na nieruchomości jest niezbędna dla podstawowej działalności produkcyjnej (fabrycznej) spółki. Nie powinno ulegać wątpliwości, że - pełniące również rolę pomocniczą w stosunku do podstawowej działalności - funkcjonowanie zarządu jest niezbędne we wszystkich spółkach, a w zależności od skali prowadzonej działalności może wiązać się z koniecznością zapewnienia znacznych powierzchni biurowych celem zapewnienia jego obsługi. W orzecznictwie trafnie przyjęto



jednak, że budynek biurowy nie ma charakteru nieruchomości fabrycznej (wyr. SA w Warszawie z 7 marca 2006 r., VI ACa 942/05, OSA 2007, nr 12, poz. 38). Przyjęcie takiego jego charakteru stałoby też w sprzeczności z ogólnymi regułami znaczeniowymi języka.

Powyższe oznacza, że Sądy obu instancji trafnie przyjęły, iż zbywana nieruchomość nie miała charakteru nieruchomości fabrycznej w rozumieniu art. 388 § 1 pkt 4 k.h. Na nieruchomości tej nie była zlokalizowana fabryka upadłej spółki, a więc miejsce, w którym na znaczną skalę odbywa się wytwarzanie lub przerabianie produktów. Prowadzona na niej działalność pomocnicza w stosunku do działalności produkcyjnej nie wystarcza do uznania nieruchomości za fabryczną, a znaczenie ma również to, że działalność ta była prowadzona jedynie na niewielkiej części nieruchomości i mogła zostać bez przeszkód przeniesiona na inne nieruchomości upadłej spółki.

W związku z powyższym Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1, 98 k.p.c. i 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. Kwota zwrotu kosztów równa jest wynagrodzeniu radcy prawnego w wysokości wynikającej z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. Dz.U. z 2018 r., poz. 265).