

POSTANOWIENIE

Dnia 14 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Roman Trzaskowski

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z wniosku K. M. W.

przy uczestnictwie Syndyka masy upadłości M. Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W.

o wyodrębnienie lokalu użytkowego nr 3 z księgi wieczystej nr (...), założenie dla

niego księgi wieczystej i wpis własności oraz prawa pierwokupu,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 14 czerwca 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w O.

z dnia 31 marca 2016 r., sygn. akt IX Ca (...),

oddala skargę kasacyjną i wnioski uczestników o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni K. M. W. wniosła o wyodrębnienie lokalu użytkowego nr 3 położonego w budynku w miejscowości J. z dotychczasowej księgi wieczystej i założenie dla niego nowej księgi wieczystej, do której zostanie wpisane prawo własności na jej rzecz oraz prawo pierwokupu na rzecz uczestniczki postępowania M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

Uczestniczka - spółka M. wносиła o oddalenie wniosku. Jej stanowisko podzielił referendarz sądowy, wskazując na stwierdzenie przez Sąd Okręgowy w O. nieważności umowy, z której wnioskodawczyni wywodzi swoje prawa do nieruchomości lokalowej. Po złożeniu przez wnioskodawczynię skargi na postanowienie referendarza, Sąd Rejonowy w M. postanowieniem z dnia 23 grudnia 2015 r. oddalił jej wniosek. Ustalił, że w dniu 10 września 2013 r. wnioskodawczyni zawarła z uczestniczką umowę ustanowienia odrębnej własności objętego wnioskiem lokalu użytkowego nr 3 oraz jego sprzedaży wraz z wyposażeniem i udziałem 228/3941 części we współwłasności działki gruntu, na którym stoi budynek i takim samym udziałem we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, umowa obejmowała także udzielenie pełnomocnictwa. Cztery dni wcześniej, postanowieniem z dnia 6 września 2013 r. Sąd Rejonowy w W. w W., w sprawie z wniosku uczestniczki M. o ogłoszenie upadłości, zabezpieczył jej majątek przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w O. oddalił żądanie wnioskodawczyni K. M. W. o wyłączenie lokalu z masy upadłości przyjmując, że umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności tego lokalu jest nieważna, ponieważ zawarta została bez wymaganej zgody tymczasowego nadzorcy sądowego.

Sąd Rejonowy w M. również uznał, że umowa mająca stanowić podstawę wpisu jest nieważna z powodu niewyrażenia zgody na jej zawarcie przez tymczasowego nadzorcę sądowego, a ponadto wskazał, iż jest związany orzeczeniem Sądu Okręgowego i jego motywami opartymi na takiej samej argumentacji. Nieważność umowy uzasadniała z kolei odmowę dokonania wpisu, ponieważ stanowiła przeszkodę do jego dokonania.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację wnioskodawczyni od orzeczenia Sądu Rejonowego. Wyjaśnił, że Sąd wieczystoksięgowy nie naruszył art. 626⁸ § 2 k.p.c., ponieważ w wypadku, kiedy uzyskał urzędowo wiedzę o okolicznościach stanowiących przeszkodę do dokonania wpisu, mógł oddalić wniosek wnioskodawczyni. Umowa, którą wnioskodawczyni złożyła przy wniosku, została zawarta już po zabezpieczeniu

majątku zbywcy przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego lecz bez jego zgody, mimo że stan zobowiązań i wartość majątku upadłego powodowały, iż taka czynność prawna przekraczała zakres zwykłego zarządu spółką, a zatem wymagała zgody nadzorcy.

Sąd Okręgowy przychylił się również do poglądu o związaniu sądu ustaleniami faktycznymi orzeczenia innego sądu, które stały się podstawą zastosowania normy prawnej decydującej o przyjętym rozstrzygnięciu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie wskazała obydwie podstawy z art. 398³ § 1 k.p.c. i zarzuciła uchybienie art. 378 § 1 k.p.c. przez niedostateczne rozpoznanie apelacyjnego zarzutu naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c.; naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. oraz błędną wykładnię art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm. – w brzmieniu obowiązującym w dniu 10 września 2013 r., dalej – „p.u.n.”). We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut niedostatecznego rozpoznania przez Sąd Okręgowy zastrzeżeń skarżącej do orzeczenia Sądu pierwszej instancji sprowadza się do zakwestionowania poglądu, że sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do odmowy dokonania wpisu także wówczas, kiedy na podstawie informacji, które uzyska z innego źródła niż wnioski, dołączone doń dokumenty oraz treść księgi wieczystej, poweźmie informację o przeszkodzie do jego dokonania. Zdaniem wnioskodawczynie prawidłowa wykładnia art. 626⁸ § 2 k.p.c. ogranicza zakres badania sprawy o wpis do księgi wieczystej jedynie do dokumentów złożonych przez wnioskodawczynię i treści wynikających z księgi wieczystej, sprzeciwia się natomiast badaniu przez ten sąd faktów pozyskanych z jakichkolwiek innych źródeł. Pogląd wyrażony przez Sąd Okręgowy był jednak prawidłowy.

Sąd wieczystoksięgowy jest nie tylko uprawniony do samodzielnej oceny ważności umowy stanowiącej podstawę wpisu prawa odrębnej własności lokalu, może też uwzględniać – poza treścią wniosku i załączonych do niego dokumentów - także inne okoliczności znane mu z urzędu. Już w art. 45 zd. 2 dekretu z 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych, a następnie w art. 46

ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U. z 2017 r. dalej, jako u.k.w.h.) w jej pierwotnym brzmieniu zawarte zostało postanowienie, zgodnie z którym odmowa dokonania wpisu może opierać się także na okolicznościach, które doszły do wiadomości sądu w inny sposób w drodze urzędowej albo są powszechnie znane. Celem było zapewnienie realizacji istotnej funkcji ksiąg wieczystych, którą jest nie tylko rejestracja pewnych czynności prawnych, ale także prawidłowość dokonywanych wpisów.

Artykuł 626⁸ § 2 k.p.c., którego naruszenie zarzuca skarżąca, stanowi, że sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosków dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten, który powtarza treść uchylonego jednocześnie art. 46 ust. 1 u.k.w.h., został wprowadzony do k.p.c. na mocy ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy - Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635). Nie recypował jednak art. 46 ust. 2 u.k.w.h., zgodnie z którym postanowienie odmawiające dokonania wpisu mogło opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób. Wywołało to rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym prezentowane było m. in. stanowisko, przyjmowane także przez część doktryny, że pominięcie stanowiło celowe ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego. Próbę ujednolicenia poglądów zawiera uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 (OSNC 2016, nr 7 – 8 poz. 81), zgodnie z którą w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej sąd może oddalić wniosek w oparciu o okoliczności znane mu urzędowo, jeśli wynika z nich przeszkoda do dokonania wpisu (art. 626⁹ i art. 228 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W jej uzasadnieniu Sąd Najwyższy wyjaśnił, że o ile wniosek o wpis może zostać uwzględniony jedynie na podstawie okoliczności wynikających z jego treści, dołączonych do niego dokumentów lub treści księgi wieczystej, co wynika z wyczerpującego wyliczenie w ustawie o księgach wieczystych i hipotece podstaw dokonania wpisu, którymi są ściśle określone dokumenty (art. 31 - 34), o tyle ustalenie, iż istnieje przeszkoda do dokonania wpisu może nastąpić także na podstawie faktów znanych sądowi z urzędu. Niezamieszczenie

w przepisach kodeksu postępowania cywilnego odpowiednika uchylonego art. 46 ust. 2 u.k.w.h. nie zmieniło zakresu merytorycznej kognicji sądu, ponieważ także w postępowaniu wieczystoksięgowym ma zastosowanie wyrażona w art. 13 § 2 k.p.c. zasada odpowiedniego stosowania przepisów o procesie, w tym także art. 228 § 2 k.p.c., do innych postępowań uregulowanych w kodeksie. Wyłączenie stosowania art. 228 § 2 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym wymagałoby wyraźnej wypowiedzi ustawodawcy, co nie nastąpiło, mimo wielu nowelizacji zarówno kodeksu postępowania cywilnego, jak i ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. księgach wieczystych i hipotece. Sąd Najwyższy zwrócił też uwagę, że w wyniku późniejszej nowelizacji ustawodawca rozszerzył zakres obowiązkowego działania sądu wieczystoksięgowego przez dodanie do kodeksu art. 626⁸ § 3 – 5 k.p.c., zgodnie z którymi, sąd ma badać z urzędu zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych oraz z danymi katastru nieruchomości. Niezgodność danych z wniosku z danymi z tych rejestrów stanowi przeszkodę wpisu (art. 626⁸ § 5 k.p.c.). Wskazany w ten sposób obowiązek sądu potwierdza założenie, iż sąd wieczystoksięgowy powinien dbać o prawidłowość i rzetelność dokonywanych wpisów, ponieważ księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw odnoszących się do nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a więc sprzyjać bezpieczeństwu obrotu prawnego i zapewnieniu bezpieczeństwa kredytu hipotecznego. W wielu przepisach sąd został zobowiązany do reagowania z urzędu na dostrzeżone nieprawidłowości wpisów w księgach wieczystych oraz do przeciwdziałania ich powstawaniu, poza obowiązkami przewidzianymi w art. 626⁸ § 3 i 4 k.p.c. ciąży na nim także powinność wpisania z urzędu ostrzeżenia o dostrzeżonej niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i obowiązek prostowania treści wpisów z urzędu (art. 626¹³ k.p.c.). Podobne intencje wynikają z art. 626² § 4 k.p.c. oraz art. 626⁵ k.p.c.

Sąd Najwyższy porównał też art. 626⁸ § 2 i art. 626⁹ k.p.c., różnicujące środki dowodowe wykazujące podstawę wniosku o wpis oraz skutki braku podstaw do wpisu lub wystąpienia przeszkody wpisu i ocenił, art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie reguluje całościowo kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz określa

jedynie, na podstawie, jakich środków dowodowych sąd wieczystoksięgowy powinien rozpoznać wniosek o wpis. Brak stosownej podstawy do wpisu stanowi tylko jedną z możliwych przyczyn oddalenia wniosku; drugą z nich jest wystąpienie przeszkody do wpisu. Pojęcie przeszkody nie zostało zdefiniowane, nie jest jednak synonimem braku podstaw do wpisu, lecz stanowi samodzielną i alternatywną przyczynę oddalenia wniosku. Brak podstawy do wpisu należy utożsamiać z niewykazaniem zaistnienia okoliczności, od których przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece uzależniają dokonanie wpisu; ocenianych na podstawie wniosku, dołączonych dokumentów lub treści księgi wieczystej. Wystąpienie przeszkody należy natomiast wiązać ze stwierdzeniem zdarzenia, które – mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu – stanowi okoliczność natury prawnej, podważającą skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu i nie zezwalającą na jego dokonanie. Sąd Najwyższy zaznaczył, że przepisy nie precyzują, na jakiej podstawie może dojść do ustalenia przeszkody wpisu i na czym ta przeszkoda polega, wobec czego fakty znane sądowi z urzędu mogą i powinny stanowić podstawę oddalenia wniosku, jeśli uzasadniają wniosek, iż zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu. W konsekwencji art. 626⁸ § 2 k.p.c. ogranicza jedynie środki dowodowe, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis i nie ma dalej idącego znaczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02, nie publ.). Stanowisko to podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę.

Pogląd ten nie pozostaje w sprzeczności z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84), której głównym celem było przesądzenie, że sąd jest związany stanem rzeczy obowiązującym w chwili zgłoszenia wniosku, a więc nie ma zastosowania art. 316 § 1 k.p.c., a nie to, że sąd nie może oprzeć się na materiale pochodzącym z innego źródła niż wskazane w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Sąd wieczystoksięgowy powinien uwzględnić materiał znany mu urzędowo w każdym przypadku, także wtedy, gdy dochodzi do kolizji wniosków, choć może oprzeć swoje rozstrzygnięcie jedynie na tym materiale, który dotyczy stanu prawnego i faktycznego obowiązującego w chwili wpływu wniosku.

Do okoliczności znanych sądowi z urzędu zaliczyć należy przede wszystkim: fakty, które wynikają z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, wynikające z dokumentów innych ksiąg wieczystych i treści innych ksiąg wieczystych a także fakty wynikające z pism lub środków zaskarżenia złożonych przez uczestników postępowania wieczystoksięgowego sprzeciwiających się wpisowi. Stwierdzenie przez obydwie Sądy, że czynność prawna wskazana przez wnioskodawczynię jako podstawa wpisu jest nieważna, co stanowiło przeszkodę do dokonania wpisu, nie naruszyło więc art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Nie doszło także do zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia art. 76 ust. 3 p.u.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy, z której wnioskodawczyni wywodziła swoje prawo. Do jego treści odsyłał art. 38 ust. 1 tej ustawy, który przewidywał zabezpieczenie majątku dłużnika przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego, nakazując zastosowanie do tego nadzorcy między innymi art. 76 ust. 3 p.u.n. Z jego treści wynikało, że skutkiem ustanowienia tymczasowego nadzorcy sądowego, w braku odmiennych postanowień ustawy, było ograniczenie uprawnień dłużnika względem jego majątku do sprawowania zwykłego zarządu. Na dokonanie czynności przekraczających ten zakres potrzebna była zgoda nadzorcy sądowego. Zaliczenie określonych działań do zwykłego zarządu lub czynności przekraczających zwykły zarząd, wobec braku jednolitych kryteriów kwalifikacyjnych w ustawach, oceniać należy w okolicznościach faktycznych każdego indywidualnie ocenianego przypadku (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2017 r., III CSK 64/06, nie publ.), co powoduje, że taka sama czynność w zależności od okoliczności może zostać zakwalifikowana odmiennie. Na możliwość tę powołuje się skarżąca, która argumentuje, że jakkolwiek zwykle sprzedaż nieruchomości będzie czynnością przekraczającą zwykły zarząd, jednak gdy sprzedaży dokonuje przedsiębiorca zajmujący się na co dzień obrotem nieruchomościami, rozporządzenie mieści się co do zasady w zakresie zwykłego zarządu. Nie jest to jednak reguła sztywna. Każdorazowo ocenie poddać należy całość okoliczności, w jakich czynność została podjęta. Istotne znaczenie ma to, że spółka M. nie dokonała sprzedaży w zwykłym toku czynności, zmierzając do utrzymania zarządzanego majątku w dotychczasowym stanie, co stanowi wskazywane w doktrynie kryterium zaliczenia czynności do

zwykłego zarządu. W chwili rozporządzenia nieruchomością lokalową na rzecz wnioskodawczyni spółka znajdowała się w sytuacji majątkowej, która skłoniła ją do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, co pozwala przyjąć, że interesy jej wierzycieli były zagrożone. Podjęcie w tych okolicznościach czynności zbycia nieruchomości, uszczuplającej majątek, który już i tak nie wystarczał na pokrycie zobowiązań wobec wszystkich wierzycieli oceniać surowiej (por. np. postanowienie z dnia 21 grudnia 1998 r., III CKN 982/98, nie publ., w którym Sąd Najwyższy uznał, że zaciąganie w toku postępowania układowego pożyczek w znacznej wysokości w celu rozszerzenia prowadzonej działalności gospodarczej w sytuacji, gdy zobowiązania dłużnika kilkakrotnie przewyższają jego majątek, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu).

Zgoda tymczasowego nadzorcy sądowego, wymagana w art. 76 ust. 3 zd. 2 p.u.n., miała charakter zgody osoby trzeciej, o której mowa w art. 63 k.c. Wobec tego, że ustawa nie regulowała skutków jej braku, uzasadnione jest, zgodnie z regułami wykładni systemowej, zastosowanie tej samej sankcji, jaką przyjmuje się w odniesieniu do organu osoby prawnej w związku z treścią art. 63 k.c. Przytoczony w skardze kasacyjnej wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 16 października 2012 r. (sygn. akt I ACa (...)) dotyczy czynności upadłego a zastosowana w art. 84 pr. up. sankcja uwzględnia istnienie masy upadłości, która powstaje dopiero z dniem ogłoszenia upadłości (art. 61 pr. up.). Gdyby wolę ustawodawcy było odpowiednie zastosowanie art. 84 ust. 1 lub 2 p.u.n. przepisy te zostałyby wymienione w odesłaniu zawartym w art. 38 ust. 1 p.u.n.

W art. 39 k.c., który normuje kwestię zawarcia umowy przez prawidłowo umocowany organ osoby prawnej w jej imieniu z przekroczeniem zakresu umocowania, w czym mieści się także dokonanie czynności bez wymaganej ustawą zgody osoby trzeciej, ustawodawca nie określił sankcji wadliwie dokonanej czynności prawnej. Jednak przy zastosowaniu ogólnych reguł wykładni, podobieństwa instytucji organu osoby prawnej i pełnomocnictwa w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że w zakresie nieunormowanym przepisami szczególnymi, do umów tych ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. przewidujący sankcję bezskuteczności zawieszoną (por. uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, OSNC 2008,

z. 2, poz. 14 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 76/12, OSNC 2013/6/72). W motywach uchwały z dnia 14 września 2007 r. Sąd Najwyższy odniósł się do treści art. 17 § 1 i 2 k.s.h. podnosząc, iż z przepisów tych wynika, że czynność prawna zawarta przez zarząd spółki bez wymaganej w ustawie zgody wyrażonej w uchwale wspólników, uchwale walnego zgromadzenia lub uchwale rady nadzorczej jest dotknięta, podobnie jak umowa zawarta bez wymaganej zgody osoby trzeciej, jedynie sankcją bezskuteczności zawieszoną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2007 r., III CSK 360/06, „Biuletyn SN” 2007, nr 6, s. 13). Czynność może więc być potwierdzona w określonym terminie. Termin „nieważność” użyty w art. 17 § 1 k.s.h. odnosi się, analogicznie jak termin „nieważność” użyty w art. 17 k.c., do konsekwencji braku potwierdzenia czynności prawnej w odpowiednim terminie, a nie do - podlegających jedynie uwzględnieniu przy rozstrzyganiu o rodzaju sankcji - konsekwencji wadliwości czynności prawnej występujących już w chwili dokonania czynności prawnej.

Okoliczności te mają znaczenie w związku ze zmianami ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, wprowadzonymi z dniem 1 stycznia 2016 r. Ustawą z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2015 r., poz. 978 ze zm.) uchylony został dotychczasowy art. 76 ust. 3 p.u.n. oraz po zmienionym art. 38 został dodany art. 38a który obwarował obowiązek wyjednania zgody tymczasowego nadzorcy sądowego na czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rygorem nieważności. Zgoda taka może zostać udzielona również po dokonaniu czynności w terminie trzydziestu dni od jej dokonania. Jednak dokonane zmiany nie oznaczają odmiennego ukształtowania skutków braku koniecznej zgody tymczasowego nadzorcy sądowego na dokonanie przez dłużnika czynności przekraczających zwykły zarząd. Z uzasadnienia projektu ustawy nowelizującej wynika, że wprowadzenie art. 38a p.u.n. było spowodowane jedynie koniecznością zastąpienia art. 76 ust. 3 p.u.n., uchylonego wraz z całym kompleksem przepisów o postępowaniu upadłościowym z możliwością zawarcia układu, który to przepis miał odpowiednie zastosowanie do tymczasowego nadzorcy sądowego. Zmiana nie miała zatem na celu wprowadzenia innej, dalej idącej sankcji w odniesieniu do czynności prawnych przekraczających zwykły

zarząd, dokonanych przez dłużnika bez zgody tymczasowego nadzorcy sądowego, lecz służyła jedynie usunięciu wątpliwości, jakie mogły nasuwać się przy interpretacji art. 76 ust. 3 p.u.n. Także na gruncie art. 76 ust. 3 p.u.n., nie budziło wątpliwości, że zgoda tymczasowego nadzorcy sądowego stosownie do treści art. 63 § 1 k.c. mogła być wyrażona także po złożeniu tego oświadczenia. Użyty w art. 38a pr. up. termin „nieważność”, podobnie jak użyty w art. 17 § 1 i 2 k.s.h. i art. 17 k.c. odnosi się do konsekwencji niepotwierdzenia czynności prawnej w odpowiednim czasie, który po zmianach został wprost określony w treści przepisu na trzydzieści dni od dnia dokonania czynności.

Odnosząc się do wywodów skarżącej, jakoby sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej nie mógł badać, czy umowa jest skuteczna a jej ewentualna bezskuteczność nie uprawniała do odmowy dokonania wpisu, stwierdzić należy, że skuteczność umowy, rozumiana jako jej pełna moc sprawcza, należy do okoliczności, które powinny być wykazane zgodnie z wymaganiami art. 626⁸ § 2 k.p.c. Jeżeli więc w postępowaniu zostanie podważone wykazanie przez wnioskodawcę wszystkich podstaw do wpisu, zachodzi jedna z przyczyn uzasadniających oddalenie wniosku w oparciu o art. 626⁹ k.p.c., tj. brak podstaw do jego dokonania. Nawet więc, jeśli nieuzyskanie zgody tymczasowego nadzorcy sądowego na sprzedaż lokalu wnioskodawczyni pociągnęłoby za sobą jedynie bezskuteczność umowy sprzedaży – zachodziły przesłanki do oddalenia wniosku.

W związku z podnoszonymi w uzasadnieniu podstaw skargi kasacyjnej okolicznościami odnoszącymi się do zasad współżycia społecznego należy podzielić wyrażane w tej kwestii w orzecznictwie stanowisko, że zasadność wpisów do księgi wieczystej nie podlega badaniu z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, podobnie jak badanie dobrej wiary, także jako przesłanki z art. 5 u.k.w.h., nie jest możliwe w postępowaniu wieczystoksięgowym ze względu na ograniczony formalny zakres tego postępowania (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 207/15, nie publ.; z dnia 17 stycznia 2013 r., III CSK 75/12, nie publ.; z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00, nie publ.; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96; postanowienia z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 nie publ. oraz z dnia 18 lutego 2010 r.,

II CSK 406/09, nie publ.). Przytaczane przez skarżącą okoliczności faktyczne, które nie były przedmiotem ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy nie mogą zaś być wzięte pod uwagę z uwagi na zakaz przewidziany w art. 398³ § 3 k.p.c. oraz treść art. 398¹³ § 2 k.p.c.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wnioskodawczyni na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Wniosek uczestnika postępowania o zasądzenie kosztów postępowania nieprocesowego Sąd Najwyższy oddalił na podstawie art. 102 w zw. z art. 398²¹, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., ponieważ wadliwość czynności prawnej wynikała z zachowania dłużnika.