

POSTANOWIENIE

Dnia 14 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z wniosku M. W. i P. W.

przy uczestnictwie Syndyka masy upadłości M.

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą
w [...]

o wyodrębnienie lokalu z księgi wieczystej [...],

założenie dla niego księgi wieczystej,

wpis prawa własności oraz prawa pierwokupu,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 14 czerwca 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w [...]

z dnia 31 marca 2016 r.,

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy wnieśli o wyodrębnienie lokalu nr 136 położonego w budynku nr 54C w miejscowości J. z dotychczasowej księgi wieczystej i założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej oraz o wpis prawa własności na ich rzecz oraz prawa pierwokupu na rzecz M. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...].

Uczestniczka postępowania Spółka M. wносиła o oddalenie wniosku. Wobec oddalenia wniosku przez referendarza sądowego, na skutek skargi wnioskodawcy, Sąd Rejonowy w [...] postanowieniem z dnia 21 grudnia 2015 r. oddalił wniosek. Jak ustalił Sąd Rejonowy, dnia 9 września 2013 r. wnioskodawcy oraz Spółka M. zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności wymienionego lokalu mieszkalnego. Wcześniej, postanowieniem z dnia 6 września 2013 r. Sąd Rejonowy w [...] wobec złożenia przez Spółkę M. wniosku o ogłoszenie jej upadłości, zabezpieczył majątek spółki M. przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w [...] oddalił żądanie tych samych wnioskodawców o wyłączenie przedmiotowego lokalu z masy upadłości, przyjmując, że umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu jest nieważna ze względu na brak wymaganej zgody tymczasowego nadzorcy sądowego. Sąd Rejonowy w [...] uznał, że jest związany orzeczeniem wydanym przez Sąd Rejonowy w [...]. Oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej albowiem umowa będąca podstawą wpisu jest nieważna.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił apelację wnioskodawców wniesioną od orzeczenia Sądu pierwszej instancji. Odnosząc się do zarzutów apelacji, wskazał, że Sąd wieczystoksięgowy nie wyszedł poza swą kognicję. Do wiadomości tego Sądu doszły okoliczności inne niż wynikające z wniosku i załączonych do niego dokumentów, a sąd wieczystoksięgowy może oddalić wniosek o wpis do księgi wieczystej, jeżeli istnieje znana mu urzędowa przeszkoda do dokonania. Umowa mająca stanowić podstawę wnioskowanego wpisu została zawarta już po zabezpieczeniu majątku zbywcy przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego i bez jego zgody. Zdaniem

Sądu Okręgowego związanie orzeczeniem innego sądu rozciąga się na te ustalenia faktyczne zawarte w jego uzasadnieniu, w oparciu o które bezpośrednio sąd zindywidualizował normę prawną, czemu dał wyraz w rozstrzygnięciu. Uzasadnienie orzeczenia w innej sprawie potwierdza stanowisko zajęte przez Sąd pierwszej instancji. Również w ocenie Sądu Okręgowego umowa mająca stanowić podstawę wpisu jest nieważna, bowiem została zawarta bez zgody tymczasowego nadzorcy sądowego. Dokonana dnia 9 września 2013 r. czynność prawna, ze względu na stan zobowiązań i wartość majątku upadłego, przekraczała zakres zwykłego zarządu spółką, a zatem wymagała zgody tymczasowego nadzorcy sądowego.

W skardze kasacyjnej wniesionej od postanowienia Sądu drugiej instancji wnioskodawcy zarzucili naruszenie: art. 378 § 1 k.p.c. przez niedostateczne rozpoznanie zarzutu naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c.; art. 365 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że uzasadnienie orzeczenia wydanego w innej sprawie wiąże sąd wieczystoksięgowy, w sytuacji, gdy moc wiążącą posiada tylko sentencja orzeczenia. Poza tym zdaniem wnioskodawców doszło do naruszenia art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm. – w brzmieniu obowiązującym w dniu 9 września 2013 r., jako p.u.n.) przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że czynność ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i jego sprzedaż dokonana przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie „kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek”, który złożył wniosek o ogłoszenie upadłości, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, podczas gdy jest to czynność zwykłego zarządu, a także polegającą na przyjęciu, że czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu dokonana bez zgody tymczasowego nadzorcy sądowego jest nieważna, podczas gdy jest ona dotknięta sankcją bezskuteczności względem masy upadłości. Na tych podstawach wnioskodawcy wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów obrazy przepisów postępowania, trzeba podnieść, iż wobec odpowiedniego stosowania art. 328

§ 2 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym (art. 391 § 1 k.p.c.) uzasadnienie sądu apelacyjnego nie musi zawierać wszystkich elementów wymaganych dla uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji, jednak powinno zawierać takie elementy, które ze względu na treść apelacji i na zakres rozpoznania, są niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy. W przypadku, gdy sąd drugiej instancji podziela ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji wystarczające jest wskazanie, że została dokonana taka ocena. Wyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia w orzeczeniu sądu drugiej instancji polega między innymi na wykonaniu wynikającego z art. 378 § 1 k.p.c. obowiązku odniesienia się i ocenie wszystkich istotnych zarzutów prawnych podniesionych w apelacji (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 r., III CSK 288/08, nie publ.; wyrok z dnia 18 sierpnia 2010 r., II PK 46/10, nie publ.; wyrok z dnia 26 stycznia 2011 r., I PK 168/10, nie publ.). Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia spełnia te wymagania, albowiem Sąd drugiej instancji ocenił podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. i wyjaśnił, dlaczego uznał, że Sąd Rejonowy nie naruszył tego przepisu. Dlatego nie doszło do naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. w sposób opisany w podstawach skargi kasacyjnej.

Inną natomiast rzeczą jest, czy ocena, jaką przedstawił Sąd drugiej instancji była prawidłowa. Jeśli zaś, uwzględniając uzasadnienie tej podstawy skargi kasacyjnej, przyjąć, iż zamiarem wnioskodawców było zakwestionowanie wniosków Sądu drugiej instancji o braku naruszenia treści art. 626⁸ § 2 k.p.c., to wówczas trzeba się zgodzić z wnoszącymi skargę kasacyjną, co do tego, że rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej Sąd związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku. Taka jest teza uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. (sygn. akt III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84) stanowiąca zasadę prawną, która jest podtrzymywana przez Sąd Najwyższy w kolejnych orzeczeniach (zob. m.in. postanowienie z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 541/13, nie publ.). Stan rzeczy istniejący w chwili zgłoszenia wniosku wyłącza możliwość uwzględnienia orzeczenia Sądu Rejonowego w [...] wydanego dnia 30 stycznia 2015 r. już po złożeniu wniosku o wpis, którym ten Sąd oddalił wniosek o wyłączenie z masy upadłości odrębnej własności lokalu objętego wnioskiem o wpis. W związku z zawartym w skardze kasacyjnej zarzutem

naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. trzeba jednak mieć na względzie, że Sąd drugiej instancji - pomimo odwołania się do poglądów prezentowanych w piśmiennictwie i orzecznictwie akceptujących związaną w określonym zakresie ustaleniami zawartymi w uzasadnieniu innego orzeczenia wydanego z udziałem tych samych podmiotów - stwierdził jedynie, że uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego w [...] oddalającego wniosek o wyłączenie odrębnej własności lokalu z masy upadłości potwierdza jedynie stanowisko zajęte przez Sąd pierwszej instancji. Wobec tego stwierdzenia nie można przyjąć, iż Sąd drugiej instancji oparł swe rozstrzygnięcie na uznaniu mocy wiążącej postanowienia wydanego w innej sprawie. Przeczą temu dalsze wywody uzasadnienia orzeczenia wskazujące merytoryczne podstawy uznania, że umowa mająca stanowić podstawę wpisu jest nieważna.

Jednocześnie trzeba podnieść, iż wbrew stanowisku wnioskodawców sąd wieczystoksięgowy nie jest pozbawiony możliwości samodzielnej oceny ważności umowy stanowiącej podstawę założenia księgi wieczystej i dokonania w niej wpisu prawa odrębnej własności lokalu. Wniosek ten ściśle wiąże się z możliwością uwzględniania przez sąd wieczystoksięgowy nie tylko treści wniosku i załączonych do niego dokumentów, ale także innych okoliczności znanych z urzędu. Zagadnienie to było uregulowane 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, który stanowił niemal dosłowne powtórzenie uprzednio obowiązującego art. 45 zd. 2 dekretu z 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych, wedle którego postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się także na okolicznościach, które doszły do wiadomości sądu w inny sposób w drodze urzędowej albo są powszechnie znane. Regulacja ta była pierwszym wyraźnym wskazaniem normatywnym, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd jest obowiązany uwzględniać nie tylko materiał dostarczony przez wnioskodawcę i wynikający z treści księgi wieczystej, ale także okoliczności znane urzędowo i powszechnie znane. Była ona ściśle związana z dostrzeganiem istotnej funkcji ksiąg wieczystych, którą jest nie tylko sama rejestracja pewnych czynności prawnych, ale dbanie o prawidłowość wpisów dokonywanych w księgach.

Zgodnie z treścią obowiązującego i mającego zastosowanie w sprawie art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosków dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten, wprowadzony do k.p.c. na mocy ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy 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), stanowi dosłowne powtórzenie uchylonego tą nowelizacją art. 46 ust. 1 u.k.w.h. Wspomniana ustawa, która przeniosła postępowanie wieczystoksięgowe z pierwotnego tekstu ustawy o księgach wieczystych i hipotece do kodeksu postępowania cywilnego (art. 626¹ - 626¹³), nie recypowała jednak do tego kodeksu art. 46 ust. 2 u.k.w.h., wedle którego postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób. Początkowo w orzecznictwie Sądu Najwyższego i doktrynie, rozbieżnie interpretowano tę zmianę. Z jednej strony wskazywano, że brak przeniesienia odpowiednika art. 46 ust. 2 u.k.w.h. do k.p.c. stanowił celowe ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego. Zgodnie ze stanowiskiem przeciwnym celem ustawodawcy nie było ograniczenie kognicji sądu przy rozpoznawaniu sprawy o wpis, lecz zbędne było przenoszenie do k.p.c. normy, która jest już regulowana w art. 228 § 2 k.p.c.

Wobec występujących wątpliwości Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 25 lutego 2016 r. (sygn. akt III CZP 86/15, OSNC 2016/7 - 8/81) przyjął, że 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 uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy zaznaczył, że występujące kontrowersje dotyczyły jedynie tego, czy sąd, w celu oddalenia wniosku o wpis, może uwzględnić materiał procesowy inny niż pochodzący ze źródeł określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie było bowiem i nie ma w tym zakresie rozbieżności, gdy chodzi o uwzględnienie wniosku o wpis. Wniosek o wpis może zostać załatwiony jedynie na podstawie okoliczności wynikających z jego treści, dołączonych do niego dokumentów lub treści księgi wieczystej. W tym wypadku przesądzające znaczenie ma

wyczerpujące wyliczenie w ustawie o księgach wieczystych i hipotece podstaw dokonania wpisu, którymi są ściśle określone dokumenty (art. 31 - 34). Z tego względu w orzecznictwie wyłączono, przykładowo, możliwość uwzględnienia wniosku o wpis na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku w innej sprawie (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 r., I CSK 83/11, OSNC-ZD 2012, nr C, poz. 60) oraz dokumentu zawartego w aktach innej księgi wieczystej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, nie publ.). W tym kierunku wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13 (OSP 2015, nr 7 - 8, poz. 75), w którym dopuszczono możliwość wpisu w razie powołania się we wniosku na dokumenty znajdujące się już w aktach danej księgi, wyłączając zarazem możliwość wpisu na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach innej księgi wieczystej.

Formułując wyrażony w uchwale pogląd, Sąd Najwyższy uznał, że z powodu nieprzeniesienia art. 46 ust. 2 u.k.w.h. do kodeksu postępowania cywilnego nie można wysnuwać wniosku o doprowadzeniu do zmiany merytorycznej w kognicji sądu wieczystoksięgowego. Również po tej zmianie w razie powzięcia przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu wiadomości wskazujących na brak podstaw do dokonania wpisu, sąd powinien oddalić wniosek o wpis. Wynika to z założenia, że także w postępowaniu wieczystoksięgowym ma bezwzględne 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, a więc również do postępowania nieprocesowego. Nie ma przekonywających argumentów do przyjęcia, że istota i sens unormowania zawartego w tym przepisie przeciwstawiają się jego zastosowaniu w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego ze względu na charakter tego postępowania. Jest odwrotnie, skoro nakaz odpowiedniego stosowania przepisów o procesie oznacza pełne uwzględnienie charakteru i celu innego postępowania oraz wynikających stąd odmienności względem procesu. Ulokowanie art. 228 § 2 k.p.c. w systematyce kodeksu nie jest więc przeszkodą do zastosowania tego przepisu w sprawie o wpis do księgi wieczystej. 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. o księgach wieczystych i hipotece. Sąd Najwyższy zwrócił też uwagę, że ustawodawca ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2003 r., rozszerzył zakres obowiązkowego działania sądu wieczystoksięgowego przez dodanie do kodeksu art. 626⁸ § 3 - 5. Zgodnie z tymi przepisami, 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 wynika z założenia, iż sąd wieczystoksięgowy powinien dbać o prawidłowość i rzetelność dokonywanych wpisów.

Funkcji ksiąg wieczystych nie można ograniczać tylko do rejestracji i ewidencji określonych czynności prawnych, lecz istotna jest też dbałość o prawdziwość i wiarygodność wpisów dokonywanych w księgach. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw odnoszących się do nieruchomości, dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a są nimi tak doniosłe kwestie jak bezpieczeństwo obrotu prawnego i zapewnienie bezpieczeństwa kredytu hipotecznego. Wiele przepisów kodeksu postępowania cywilnego i ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wskazuje na konieczność reagowania przez sąd na dostrzeżone nieprawidłowości wpisów w księdze wieczystej lub wręcz przeciwdziałania ich powstaniu; chodzi o obowiązki sądu związane z weryfikacją danych zawartych we wniosku o wpis z danymi zawartymi w bazach ewidencyjnych (PESEL i REGON) oraz z danymi z katastru nieruchomości (art. 626⁸ § 3 i 4 k.p.c.), a także o obowiązek wpisania ostrzeżenia z urzędu o dostrzeżonej niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i obowiązkiem prostowania treści wpisów z urzędu (art. 626¹³ k.p.c.). Nie można również pomijać regulacji zmierzających do zapewnienia prawidłowości wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym i nakładających na sąd obowiązek określonego działania

(zob. np. art. 626² § 4 k.p.c.) oraz przewidujących niedopuszczalność cofnięcia wniosku o wpis, jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności (art. 626⁵ k.p.c.).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały porównał art. 626⁸ § 2 i art. 626⁹ k.p.c., które wyraźnie różnicują środki dowodowe, jakie powinny stanowić podstawę wniosku o wpis oraz jakie są skutki braku podstaw do wpisu lub wystąpienia przeszkody wpisu. Wbrew dominującemu stanowisku, 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 takiej przeszkody nie jest, co prawda, w ustawie wyraźnie zdefiniowane, ale nie można jej utożsamiać z brakiem podstaw do wpisu, chodzi bowiem o dwie samodzielne i alternatywne przyczyny 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; wykazywanie tych okoliczności następuje na podstawie wniosku, dołączonych dokumentów lub treści księgi wieczystej. Wystąpienie przeszkody natomiast należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które – mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu – nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie. W tym wypadku chodzi więc o okoliczności natury prawnej, determinujące skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu.

Sąd Najwyższy podkreślił, że de lege lata ustawodawca nie określił, na jakiej podstawie może dojść do ustalenia przeszkody wpisu i na czym ta przeszkoda polega. Uzasadnia to stwierdzenie, że o ile fakty znane sądowi z urzędu nie mogą same przez się stanowić podstawy wpisu, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z art. 626⁸ § 2 k.p.c., o tyle mogą i powinny stanowić podstawę oddalenia wniosku, jeśli w wyniku uwzględnienia tych faktów dochodzi do ustalenia, iż istnieje przeszkoda do dokonania wpisu. Z tego względu w judykaturze Sądu Najwyższego traktuje się art. 626⁸ § 2 k.p.c. jako przepis dopuszczający w postępowaniu o wpis posługiwanie się jedynie dokumentami dołączonymi do wniosku; prowadzenie

postępowania dowodowego z wykorzystaniem zeznań świadków lub innych środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego jest wyłączone. Wymieniony przepis należy zatem łączyć jedynie z ograniczeniem środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis i nie należy przypisywać mu dalej idącego znaczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02, nie publ.).

Stanowisko, jakie zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 lutego 2016 r., nie pozostaje w sprzeczności z uchwałą składu 7 sędziów SN w sprawie III CZP 80/09, której głównym celem było przesądzenie, że sąd jest związany stanem rzeczy obowiązującym w chwili zgłoszenia pierwszego 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, a więc także w sytuacji, 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.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną wnioskodawców podziela w całości stanowisko przyjęte w uchwale z dnia 25 lutego 2016 r., co oznacza, że nie można zaakceptować wyrażonego w skardze kasacyjnej poglądu, iż art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyłącza możliwość uwzględnienia przez sąd okoliczności znanych mu urzędowo celem oddalenia wniosku (uwzględnienia przeszkody wpisu).

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. Dlatego podjęcie przez *Sądy meriti* badania i stwierdzenie, że czynność prawna będąca podstawą jest nieważna, co stanowiło przeszkodę do dokonania wpisu, nie naruszało kognicji sądu wieczystoksięgowego i nie stanowiło naruszenia 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 będącej podstawą wpisu, o który ubiegają się wnioskodawcy. 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 uprawnienia dłużnika do zarządu jego majątkiem do sprawowania zwykłego zarządu. Na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna była zgoda nadzorcy sądowego. Analizowana ustawa, podobnie jak kodeks cywilny nie definiują pojęcia zarządu. Według utrwalonego w polskiej nauce prawa oraz w orzecznictwie poglądu, zaliczenie określonych działań do zwykłego zarządu lub czynności przekraczających zwykły zarząd, wobec braku jednolitych kryteriów kwalifikacyjnych, zależy od okoliczności faktycznych każdego indywidualnie ocenianego przypadku (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2017 r., III CSK 64/6 nie publ.). Często taka sama czynność w zależności od okoliczności będzie zakwalifikowana w jednym przypadku, jako mieszcząca się w zakresie zwykłego zarządu, a w innym – jako przekraczająca ten zakres. Tytułem przykładu prezentowanego w piśmiennictwie, który przytacza się także w skardze kasacyjnej, zwykle sprzedaż nieruchomości będzie czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Jednakże, gdy czynności takiej dokonuje przedsiębiorca zajmujący się na co dzień obrotem nieruchomościami, wówczas czynność tego rodzaju powinna mieścić się w zakresie zwykłego zarządu. W związku z tym nie można pominąć bardzo ważnej okoliczności, która nie pozwala uznać, że dokonana czynność została podjęta w zwykłym toku i zmierza do utrzymania zarządzanego majątku w dotychczasowym stanie (jest to często powoływane w doktrynie kryterium kwalifikujące czynność do zwykłego zarządu) a mianowicie nie można pominąć sytuacji majątkowej, w jakiej znajdował się dłużnik zbywający nieruchomość, który sam zwrócił się o ogłoszenie upadłości. W takim kontekście, biorąc pod uwagę konieczność ochrony interesów wszystkich wierzycieli, należy restryktywnie traktować czynność zbycia nieruchomości,

uszczuplającą majątek, który nie wystarcza na pokrycie zobowiązań dłużnika. Przykładem takiego podejścia jest postanowienie z dnia 21.12.1998 r. (III CKN 982/98, nie publ.), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że: „zaciąganie w toku postępowania układowego pożyczek w znacznej wysokości w celu rozszerzenia prowadzonej działalności gospodarczej (nowe przedsięwzięcia inwestycyjne) w sytuacji, gdy zobowiązania dłużnika kilkakrotnie przewyższają jego majątek, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu”.

Według powszechnie przyjmowanej w piśmiennictwie opinii 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 sama ustawa nie regulowała skutków braku wymaganej ustawą zgody osoby trzeciej na dokonanie czynności prawnej przez dłużnika, uzasadnione jest, zgodnie z regułami wykładni systemowej zastosowanie tej samej sankcji, jaką przyjmuje się w związku z treścią art. 63 k.c. Przytoczony w skardze kasacyjnej wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 października 2012 r. (sygn. akt I ACa 928/12) 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 wolą ustawodawcy było odpowiednie zastosowanie przewidzianej w art. 84 ust. 1 lub 2 p.u.n. sankcji przepisy te zostałyby wymienione w odesłaniu zawartym w art. 38 ust. 1 p.u.n.

Do tego samego wniosku prowadzi przyjęcie, że w art. 76 ust. 3 zd. 2 p.u.n. chodzi o zgodę organu. W art. 39 k.c., który normuje kwestię zawarcia umowy przez organ osoby prawnej w jej imieniu, przekraczający zakres umocowania w odniesieniu do organu osoby prawnej, ustawodawca nie określił sankcji wadliwie dokonanej czynności prawnej, to jednak przy zastosowaniu ogólnych reguł wykładni prawa, podobieństwa instytucji organu osoby prawnej i pełnomocnictwa w orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjmuje się, że w zakresie nienormowanym przepisami szczególnymi, do umów tych ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. przewidujący sankcję bezskuteczności zawieszanej. W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 14 września 2007 r. (III CZP 31/07, OSNC 2008/2/14) Sąd Najwyższy przyjął, że do umowy zawartej przez zarząd spółdzielni bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego

zgromadzenia lub rady nadzorczej ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podnosi się wprawdzie wątpliwości, czy możliwe jest de lege lata przyjęcie konstrukcji tzw. fałszywego organu osoby prawnej i zastosowanie per analogiam przepisu art. 103 k.c. do sytuacji, gdy pojawia się od początku brak właściwej reprezentacji osoby prawnej (pogląd ten podzielił Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 482/12, nie publ.; z dnia 22 stycznia 2014 r., III CSK 33/13 nie publ.; z dnia 2 marca 2012 r., I UK 300/11, nie publ. odmiennie stanowisko Sąd Najwyższy zajął m.in. w wyrokach z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 744/11 nie publ.; z dnia 8 października 2009 r., II CSK 180/09, nie publ.; w uchwale z dnia 5 grudnia 2008 r., III CZP 124/08, OSNC 2009/11/146) to jednak tych wątpliwości nie ma, gdy chodzi o czynności prawne dokonane przez „prawidłowo ukształtowany organ osoby prawnej”, a dla wywołania skutków tej czynności brakuje wystąpienia jedynie dalszych jeszcze zdarzeń prawnych (np. odpowiedniego potwierdzenia lub zgody innych organów statutowych danej osoby prawnej (zob. m.in. uchwałę 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 regulacji tych jednoznacznie wynika, choć nie zawsze bywa to dostrzegane, 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 zawieszanej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2007 r., III CSK 360/06, „Biuletyn SN” 2007, nr 6, s. 13). Czynność ta może być więc 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.

Te ostatnio przytoczone okoliczności mają znaczenie w związku ze zmianami, jakie zostały wprowadzone z dniem 1 stycznia 2016 r. do ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze. Mocą ustawy z dnia 15 maja 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 978 ze zm.) uchylony został dotychczasowy art. 76 ust. 3 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze oraz po zmienionym art. 38 został dodany art. 38a w brzmieniu: „Dłużnik po ustanowieniu tymczasowego nadzorcy sądowego jest uprawniony do dokonywania czynności zwykłego zarządu. Na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest wymagana zgoda tymczasowego nadzorcy sądowego pod rygorem nieważności. Zgoda może zostać udzielona również po dokonaniu czynności w terminie trzydziestu dni od jej dokonania”. Brak jest jednak podstaw do przyjęcia, że dokonane zmiany oznaczają odmienne ukształtowanie skutków braku zgody tymczasowego nadzorcy sądowego na dokonanie przez dłużnika czynności przekraczających zwykły zarząd. Potwierdza to uzasadnienie projektu ustawy nowelizującej prawo upadłościowe i naprawcze, w którym wskazano, że dodanie art. 38a p.u.n. jest jedynie wynikiem uchylecia (wskutek uchylecia przepisów o postępowaniu upadłościowym z możliwością zawarcia układu) art. 76 ust. 3, który miał odpowiednie zastosowanie do tymczasowego nadzorcy sądowego. Zasadne zatem jest przyjęcie, że dokonane w omawianym zakresie zmiany nie miały na celu wprowadzenie innej niż dotychczas, dalej idącej sankcji wobec czynności prawnych przekraczających zwykły zarząd dokonanych przez dłużnika bez zgody tymczasowego nadzorcy sądowego, ale jedynie usunęły wątpliwości, jakie mogły nasuwać się przy interpretacji art. 76 ust. 3 p.u.n. Poza tym, także na gruncie art. 76 ust. 3 p.u.n., nie budziło wątpliwości, że zgoda ta stosownie do treści art. 63 § 1 k.c. mogła być wyrażona nie tylko przed złożeniem oświadczenia woli przez dłużnika jak i 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 braku potwierdzenia czynności prawnej w odpowiednim czasie, który po zmianach został wprost określony w treści przepisu na trzydzieści dni liczone od dnia dokonania czynności.

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.).

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną wnioskodawców. Sąd Najwyższy na podstawie art. 102 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił wniosek uczestnika o zasądzenie kosztów postępowania nieprocesowego uwzględniając, iż wadliwości czynności prawnej wynikały z zachowania dłużnika.

kc

aj