

Sygn. akt IV CSK 675/15

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z wniosku B. P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
przy uczestnictwie T. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 lipca 2016 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego we W.
z dnia 30 stycznia 2015 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę
do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego Sądowi Okręgowemu we W.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w A. przywrócił uczestniczce T. spółce z o.o. w W. termin do wniesienia skargi na orzeczenie referendarza tego sądu z dnia 20 grudnia 2011 r. o wpisie w dziale II księgi wieczystej Kw nr [...] B. P. spółki z o.o. w W. jako właściciela budynków i użytkownika wieczystego gruntu, utrzymał w mocy wskazany wpis i oddalił skargę.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy we W. oddalił apelację uczestniczki T. spółki z o.o. od powyższego postanowienia w części utrzymującej w mocy wpis.

Sąd drugiej instancji podzielił podstawę faktyczną i prawną zaskarżonego rozstrzygnięcia. Ustalił, że w dniu 14 października 2011 r. do Sądu wpłynęło pismo notariusza z wypisem aktu notarialnego, zawierającego wniosek B. P. spółki z o.o. w W. o dokonanie w dziale II księgi wieczystej Kw nr [...] wpisu jej jako właściciela budynków i użytkownika wieczystego gruntu (wniosek DZ. ...11/002). Do pisma załączono umowę sprzedaży zawartą w dniu 13 października 2011 r. przez T. spółkę z o.o. jako sprzedawcę i B. P. spółkę z o.o. jako kupującego. W umowie zbywcę reprezentował pełnomocnik S. T., nabywcę wiceprezes zarządu J. T. (matka S. T.). W tym czasie prezesem zarządu zbywcy był L. T. (ojciec S. T.), a nabywcy S. T. Z umowy wynika, że notariuszowi okazano pełnomocnictwo sprzedawcy z dnia 21 września 2011 r., dokonane w formie aktu notarialnego, dla S. T., który złożył oświadczenie, że pełnomocnictwo nie wygasło i nie zostało odwołane, uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników T. spółki z o.o. z dnia 15 lutego 2011 r. o zgodzie na zbycie nieruchomości, uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników B. P. spółki z o.o. z dnia 13 października 2011 r. o zgodzie na nabycie nieruchomości. Reprezentacja nabywcy ustalona została w oparciu o aktualną informację z Krajowego Rejestru Sądowego. Do wniosku o wpis załączono ponadto odpisy wskazanych uchwał Zgromadzeń Wspólników, pełnomocnictwo z dnia 21 września 2011 r. dla S. T., odpisy Krajowego Rejestru Sądowego, zaświadczenia. Do skargi na orzeczenie referendarza, zarzucającej dokonanie wpisu mimo braku aktualnej uchwały Zgromadzenia Wspólników o zgodzie na zbycie i umocowania pełnomocnika, przy nieistnieniu dobrej wiary ze strony nabywcy wobec powiązań rodzinnych

(art. 105 k.c.), załączono protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników T. spółki z o.o. z dnia 3 października 2011 r., na którym podjęto uchwałę o cofnięciu wszystkich zgód i upoważnień udzielonych przed dniem 3 października 2011 r., w tym dotyczących zbycia nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...], protokół notarialny z 14 listopada 2011 r. czynności doręczenia S. T. oświadczenia zarządu T. spółki z o.o. z dnia 1 października 2011 r. o odwołaniu wszystkich pełnomocnictw do działania w jej imieniu (data doręczenia 1 grudnia 2011), odpisy z Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 17 października 2011 r. do Sądu Rejonowego w A. wpłynął wniosek S. SA w W. o dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw nr [...] na jego rzecz prawa własności budynków i prawa użytkowania wieczystego gruntu (wniosek DZ. .../11). Do wniosku załączono umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie zawartą w dniu 10 października 2011 r. przez T. spółkę z o.o., jako pożyczkobiorcę i przenoszącego bezwarunkowo celem zabezpieczenia spłaty umowy pożyczki prawa własności budynków i prawa użytkowania wieczystego gruntu, z zastrzeżeniem powrotnego przeniesienia praw, oraz S. SA jako pożyczkodawcę i nabywcę.

Wnioski rozpoznano w kolejności wynikającej z daty wpływu. Sąd drugiej instancji kolejność tę ocenił jako prawidłową (art. 626⁶ § 1 k.p.c.). Wskazał, że zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczysto-księgowym ogranicza się do badania treści i formy wniosku, dokumentów dołączonych do wniosku i treść księgi wieczystej. Odwołując się do orzecznictwa stwierdził, że badanie czynności materialno-prawnej stanowiącej podstawę wpisu obejmuje kwestie formalne i materialno-prawne. Podzielając stanowisko Sądu Rejonowego uznał, że dokumenty załączone do wniosku B. P. spółki z o.o. były prawidłowe co do formy i jednoznaczne co do treści, zatem dokonany wpis pozostawał w pełnej zgodności z art. 17 § 1 k.s.h., art. 228 pkt 4 k.s.h., art. 95 k.c. i art. 626⁸ § 2 k.p.c. Wskazał, że po rozpoznaniu przez referendarza wniosku o wpis ujawniły się dalsze dokumenty, z których wynikają nowe okoliczności pozostające w sprzeczności z tymi, które wynikały z wniosku i stanowiły podstawę wpisu, oraz że na tym tle powstał spór pomiędzy wnioskodawczynią i uczestniczką postępowania. Podkreślił, że w postępowaniu wieczysto-księgowym spory nie mogą być

rozstrzygane ani w charakterze przesłanki ani samego rozstrzygnięcia, nie mogą być także dokonywane ustalenia na okoliczność tego, czy treść czynności prawnej zawartej w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu jest wystarczającym dowodem jej istnienia. Zdaniem Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie spór dotyczy legitymacji osoby reprezentującej sprzedawcę oraz istnienia uchwały zezwalającej na sprzedaż, a przez to prawa własności (użytkowania wieczystego). Jego rozstrzygnięcie wykracza poza kognicję sądu wieczysto-księgowego, gdyż wymaga przeprowadzenia dowodów co do tego, czy pełnomocnictwo dla S. T. zostało skutecznie cofnięte, a kolejna uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników T. spółki z o.o. skutecznie uchyliła uchwałę z dnia 15 lutego 2011 r. o zgodzie na zbycie nieruchomości.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego we W. złożyła uczestniczka T. spółka z o.o. wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie wpisu w dziale II księgi wieczystej i oddalenie wniosku B. P. spółki z o.o., ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarga oparta na obu podstawach w ramach naruszenia prawa materialnego zarzuca uchybienie art. 17 § 1 k.s.h. w zw. z art. 228 pkt 4 k.s.h. oraz art. 95 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie poprzez nie ustalenie, że umowa sprzedaży z dnia 18 października 2011 r. jest nieważna wobec braku zgody Zgromadzenia Wspólników T. spółki z o.o. na zbycie, uchybienie art. 95 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie poprzez nie ustalenie braku umocowania S. T. do reprezentowania T. spółki z o.o. wobec skutecznego odwołania pełnomocnictwa przez Zgromadzenia Wspólników. Podstawa naruszenia przepisów postępowania wskazuje na uchybienie art. 626⁸ k.p.c. polegające na przyjęciu, że w zakres kognicji sądu wieczysto-księgowego nie wchodzi badanie materialno-prawnej skuteczności umowy sprzedaży z dnia 13 października 2011 r. i ocena prawidłowości umocowania osoby reprezentującej T. spółkę z o.o. na podstawie dokumentów zgromadzonych w postępowaniu pierwszo- i drugoinstancyjnym, w tym załączonych do skargi na orzeczenie referendarza sądowego, wykazujących cofnięcie zgody na zbycie nieruchomości i odwołanie pełnomocnictwa.

Sąd Najwyższy zważył:

W pierwszym rzędzie odnieść się należy do podstawy naruszenia prawa procesowego. Istotą problemu przedstawionego w skardze kasacyjnej nie jest bowiem kwestionowana w niej prawidłowość zastosowania przepisów prawa materialnego, tylko ich nie zastosowanie i zaniechanie merytorycznej oceny zarzutów uczestniczki na skutek przyjęcia, że w postępowaniu wieczysto-księgowym badaniu podlegają wyłącznie dokumenty załączone do wniosku o wpis, a podważanie ich formalnej i materialno-prawnej skuteczności dokumentami, przedstawionymi przy skardze na czynność referendarza lub środka odwoławczym, oznacza powstanie sporu, który wymaga rozstrzygnięcia w innym postępowaniu sądowym. Tak daleko idące stanowisko Sądu drugiej instancji, będące wynikiem błędnej wykładni art. 626⁸ k.p.c., nie zasługuje na akceptację. Świadczy ono również o niezrozumieniu części wypowiedzi judykatury, powołanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Nadmiernym uproszczeniem było w szczególności stwierdzenie, że żadne kwestie sporne nie powinny być przedmiotem badania w charakterze przesłanki ani objęte treścią rozstrzygnięcia sądu wieczysto-księgowego.

Instytucja ksiąg wieczystych opiera się na założeniu ciągłości stanu prawnego. Potrzeba ochrony bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego przemawia za tym, aby osoba, która zostaje ujawniona jako właściciel, rzeczywiście nim była. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości. Z tego względu art. 626⁸ § 2 k.p.c. zobowiązuje sąd w postępowaniu wieczysto-księgowym do badania "treści i formy" wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz "treści" księgi wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07). Z wykładni językowej tego przepisu wynika, że nacisk położony został na treść, a nie formę dokumentów. Dokument, stanowiący postawę wpisu, musi być zatem nie tylko formalnie prawidłowy ale i zawierać treść uzasadniającą przyjęcie, że powstało, uległo modyfikacji lub ustało prawo podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej. Zestawienie art. 31 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ k.p.c. prowadzi do wniosku, że w postępowaniu wieczysto-księgowym obowiązują zasady formalizmu i wyłączności pisemności postępowania. Wyjątki dotyczą niektórych wniosków

wymagających dokumentów uzyskanych z systemu teleinformatycznego oraz postępowania o założenie księgi wieczystej, w którym nie obowiązują ograniczenia dowodowe przewidziane w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Wyłączona jest możliwość prowadzenia dowodów osobowych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, z dnia 5 grudnia 2014 r., III CSK 45/14 - nie publ.).

Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu wieczysto-księgowego i traktowanie go jako organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.). Przepisy o postępowaniu wieczysto-księgowym wprowadzając ograniczają kognicję sądu, ale mają na celu możliwie najszybsze ujawnienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Jego realizacja nie oznacza ograniczenia uprawnień sądu, w szczególności zwolnienia go, w wypadku podniesienia stosownych zarzutów w skardze na czynność referendarza lub w apelacji, od ich wyjaśniania i ponownego badania, czy dokumenty, przedstawione we wniosku i będące podstawą dokonania wpisu, mogły z uwagi na swą formę lub treść rzeczywiście ją stanowić. Podstawę takiego badania stanowi art. 34 u.k.w.h. w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c. i ogólne przepisy kodeksu o środkach zaskarżenia i środkach odwoławczych. Kognicja sądów obu instancji w postępowaniu wieczysto-księgowym co do zasady kształtuje się tak samo (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz.183, z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, nie publ.). Z ograniczeń tego postępowania wynika jednak, że sądy obu instancji nie ustalają stanu faktycznego, nie rozstrzygają sporu o prawo i nie badają, czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym tylko, zgodnie z zasadą legalizmu obowiązującą także w tym postępowaniu, oceniają czy dokonany wpis będzie zgodny z prawem. Zgodnie z art. 626⁹ k.p.c. w wypadku stwierdzenia braku podstaw albo przeszkód do dokonania wpisu wnioski podlega oddaleniu. W judykaturze ukształtował się pogląd, że wystąpienie „przeszkody” w rozumieniu wskazanego przepisu 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. Przeszkodą taką mogą być również okoliczności znane sądowi z urzędu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, dotąd nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12).

W orzecznictwie i piśmiennictwie, już przed zmianą stanu prawnego polegającą na wyłączeniu z ustawy o księgach wieczystych i hipotece przepisów o charakterze procesowym, powstała różnica poglądów co do zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Podstawowy problem, dotyczący zakresu związania stanem rzeczy i kolejnością wpływu wniosków rozstrzygnięto w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, której nadano moc zasady prawnej (OSNC 2010, nr 6, poz. 84). Wyjaśniono w niej, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. W doktrynie trafnie zwrócono uwagę na konieczność odróżnienia „stanu rzeczy”, rozumianego jako treść wniosku, księgi wieczystej, treść i forma 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 załączonych do skargi na czynność referendarza lub apelacji, w granicach wyznaczonych zawartymi w nich zarzutami. Wyłączone jest uwzględnianie dokumentów dołączonych do wniosku o wpis w innej sprawie, bądź w aktach innej księgi wieczystej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 r., I CSK 83/11, OSNC-ZD 2012, nr C, poz. 60, z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, nie publ., z dnia 31 stycznia 2014 r., III CSK 225/13, OSP 2015, nr 7-8, poz. 75). Za niedopuszczalne uznano jednak badanie merytorycznej zasadności orzeczenia sądowego (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, nie publ.) oraz prawidłowości prowadzenia postępowania administracyjnego i treści wydanych w nim decyzji (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 606/10, nie publ.).

Za przyjęciem, że przedmiotem badania mogą być tylko dokumenty załączone do wniosku opowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia

6 października 2006 r., V CSK 214/06, nie publ., z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CSK 218/11 (OSNC-ZD 2013, nr B, poz. 33), z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 551/12 (OSNC-ZD 2014, nr 1, poz. 15), z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 414/12, nie publ., z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 348/14, nie publ. Ocenę dokumentów przedstawionych przy skardze na czynność referendarza dopuszczono natomiast w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 250/11 (OSNC-ZD 2013, nr 2, poz. 28), a całokształtu materiału zgromadzonego w postępowaniu, w tym okoliczności wynikających z odpowiedzi uczestnika na wniosek lub apelacji, o ile wynikają z dokumentów i nie wymagają przeprowadzenia postępowania poza ramy określone art. 626⁸ § 2 k.p.c. ponadto w nie publikowanych postanowieniach z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, z dnia 4 kwietnia 2014 r., II CSK 377/13. W części orzeczeń zastrzega się, że możliwe jest oparcie się na dokumentach przedstawionych w apelacji, ale tylko wówczas, gdy wskazują one na przeszkody dokonania wpisu lub nowe fakty i dowody, które nie mogły być powołane w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, przy czym ocena tych okoliczności musi nastąpić według stanu z chwili dokonania lub odmowy wpisu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r., IV CSK 361/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 190, oraz nie publikowane z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 208/08, z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 220/10, z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11, z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 653/12). Wskazano również na niemożność uwzględnienia takich dokumentów, które miałyby stanowić podstawę uwzględnienia wniosku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną stwierdza, że kognicja sądu wieczysto-księgowego obu instancji obejmuje również badanie dokumentów załączonych do skargi na czynność referendarza polegającą na dokonaniu wpisu i załączonych do apelacji od postanowienia utrzymującego wpis w mocy w zakresie wykazującym formalne i merytoryczne wady tych dokumentów, które przedstawiono przy wniosku jako podstawę żądanego wpisu. Nie można nie zauważyć, że w zasadzie dopiero takie dokumenty, nieznane sądowi i przedstawiane przez uczestnika nie biorącego udziału we wcześniejszym rozpoznawaniu wniosku, mogą ujawnić „przeszkody” do dokonania wpisu

w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. Dopiero gdyby i one nie były wystarczające dla ustalenia istotnych okoliczności sprawy (istnienia podstaw wpisu lub przeszkody do jego dokonania) celowe byłoby wykorzystanie innych środków procesowych (w tym powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Instytucja usuwania niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powinna być wykorzystywana dopiero wówczas, gdy doszło już do takiej niezgodności, a nie gdy właściwe badanie wniosku o wpis może jej zapobiec. Konsekwentnie, jeżeli brak podstawy lub przeszkoda wpisu wynika już z dokumentów przedstawionych w postępowaniu wieczysto-księgowym sąd powinien, poprzez dokonanie ich kontroli, zapobiec powstaniu niezgodności. Obowiązek badania skuteczności materialnej czynności prawnej, mającej stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, obejmuje także badanie umocowania osób dokonujących tej czynności w imieniu osoby prawnej. Zagadnienie dotyczące konieczności badania w postępowaniu wieczysto-księgowym ważności pełnomocnictwa, jako decydującego o skuteczności oświadczenia woli było przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego m.in. w postanowieniu z dnia 24 marca 1999 r., II CKN 250/98, nie publ., postanowieniu z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 84/10, M.Pr. 2014, nr 4, postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 551/12, oraz postanowieniu z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 653/12, nie publ. Judykatura zajęła stanowisko także co do kwestii bezskuteczności względnej czynności prawnej spółki prawa handlowego, polegającej na zbyciu (nabyciu) własności nieruchomości i użytkowania wieczystego, dokonanej bez uchwały wspólników, termin potwierdzenia której wyznacza art. 17 § 2 w zw. z art. 228 pkt 4 k.s.h. (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.).

Trafnie zatem zarzuca skarga, że odmowa poddania badaniu przez sąd drugiej instancji dokumentów kwestionujących formalną i merytoryczną podstawę wpisu w postaci umowy dołączonej do wniosku nastąpiła z naruszeniem art. 626⁸ k.p.c. Prawidłowo w tej części wywiedzione podstawy skargi kasacyjnej skutkują koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego. Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie w art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł

jak w postanowieniu, pozostawiając Sądowi ponownie rozpoznającemu sprawę rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.).

jw

eb