

Sygn. akt IV CSK 676/15

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku B. 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 w W.
z dnia 30 stycznia 2015 r.,

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

UZASADNIENIE

Orzeczeniem z dnia 20 grudnia 2011 r. Referendarz Sądowy dokonał wpisu w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w A. [...] na rzecz wnioskodawcy B. sp. z o.o. w W. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 731/28 i 731/21, położonych w C. oraz prawa własności znajdujących się na nich budynków, w miejsce uczestnika T. sp. z o.o. w W., na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym z dnia 13 października 2011 r. oraz wniosku o wpis, który wpłynął do Sądu Rejonowego w A. w dniu 14 października 2011 r. Dokonując wpisu Referendarz Sądowy miał wiedzę o wpłynięciu w dniu 17 października 2011 r. do Sądu kolejnego aktu notarialnego z dnia 10 października 2011 r. dotyczącego tej samej nieruchomości, dokumentujący umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie (na podstawie której spółka z o.o. T. jako pożyczkobiorca przeniosła na spółkę S. bezwarunkowo celem zabezpieczenia spłaty pożyczki prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków objętych księgą wieczystą nr [...]) oraz zawierający wniosek o wpis tych prawa na rzecz S. S.A. w W.

Skarga uczestnika na orzeczenie Referendarza Sądowego została oddalona postanowieniem Sądu Rejonowego w A. z dnia 1 lipca 2014 r.

W uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że o wpisie praw do tej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni na podstawie umowy z dnia 13 października 2011 r., pomimo istnienia umowy z dnia 10 października 2011 r., zadecydowała kolejność wpływu wniosków o wpis oraz zakres kognicji sądu wieczysto-księgowego wyznaczony przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c. Sąd pierwszej instancji powołał się na uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/90, zgodnie z którą, sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Według Sądu Rejonowego ramy kognicji postępowania o wpis do księgi wieczystej nie pozwoliły na czynienie własnych ustaleń w kwestii tego, kto należycie reprezentował spółkę T., w sytuacji gdy różne

osoby na podstawie przedłożonych w sądzie dokumentów dokonywały czynności prawnych odnośnie do tej samej nieruchomości.

Zaskarżonym postanowieniem, Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika. W uzasadnieniu także powołał się na uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. III CZP 80/90, wskazując że przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, w tym nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania. W związku z tym przepis art. 316 § 1 k.p.c. nie ma odpowiedniego zastosowania. Ponadto w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej nie mogą być rozstrzygane spory co do legitymacji osoby reprezentującej sprzedającą przy czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu, jak również spory dotyczący istnienia bądź nieistnienia uchwały organów korporacyjnych osób prawnych, zezwalającej na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego i własności budynków. Dokonując jednak analizy dokumentów, które w ocenie skarżącego uczestnika podważały umocowanie S. T. do reprezentowania spółki T. przy zawieraniu umowy z dnia 13 października 2011 r., Sąd Okręgowy stwierdził, że nie została przedłożona uchwała zgromadzenia wspólników tej spółki, z której wynikałoby, iż w dniu 1 października 2011 r. kiedy miało zostać złożone oświadczenie o cofnięciu pełnomocnictwa, J. Ż. był już prezesem jej zarządu.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, uczestnik zaskarżając powyższe postanowienie w całości wniósł o jego zmianę poprzez uchylenie wpisu praw na rzecz wnioskodawcy i oddalenie jego wniosku o wpis, ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia sądu drugiej instancji i przekazania temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy zarzucił naruszenie: art. 17 § 1 k.s.h. w zw. z art. 228 pkt. 4 k.s.h. oraz art. 95 k.c. przez nie ustalenie, że umowa sprzedaży z dnia 13 października 2011 r. jest nieważna z uwagi na brak zgody wyrażonej przez zgromadzenie wspólników spółki T., a także nie ustalenie braku umocowania S. T. do reprezentowania tej spółki w charakterze pełnomocnika, a to z uwagi na skuteczne wypowiedzenie tego pełnomocnictwa przez zgromadzenie wspólników.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c., przez przyjęcie, że zakres kognicji sądu wieczysto-księgowego nie obejmuje badania materialno-prawnej skuteczności umowy z dnia 13 października 2011 r. i oceny prawidłowości umocowania osoby reprezentującej spółkę T. przy zawieraniu tej umowy, na podstawie dokumentów zgromadzonych w postępowaniu zarówno przed sądem pierwszej, jak i drugiej instancji, w tym dokumentów załączonych do skargi na orzeczenie Referendarza Sądowego tj. uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki T. z dnia 3 października 2011 r., zgodnie z którą zostały cofnięte wszelkie zgody i upoważnienia, które były wydane kiedykolwiek przed dniem 3 października 2011 r. na zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntów i własności budynków oraz urządzeń stanowiących własność spółki, jak również oświadczenie z dnia 1 października 2011 r. o odwołaniu pełnomocnictwa udzielonego S. T.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten został wprowadzony do k.p.c. ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy - Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635) i był dosłownym powtórzeniem uchylonego tą ustawą art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 790, ze zm., dalej u.k.w.h.). Natomiast nie został włączony do k.p.c. uchylony tą nowelą art. 46 ust. 2 u.k.w.h., który stanowił, iż postanowienie odmawiające wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu wieczysto-księgowego w inny sposób.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku,

treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010/6/84, wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004/6/92).

Z kognicją sądu wieczysto-księgowego łączy się kwestia kolejności rozpoznawania wniosku o wpis. Zgodnie z art. 626⁶ § 1 i 2 k.p.c. o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu. Wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili będą uważane za złożone równocześnie. Według art. 626⁴ k.p.c. przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej na podstawie odrębnych przepisów uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego. W uzasadnieniu do powołanej uchwały składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r., Sąd Najwyższy wyjaśnił, że kierowanie się kolejnością złożenia wniosków o wpis do księgi wieczystej jest nakazem ustawowym, a wobec tego decydujące znaczenie ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CSK 218/11, OSNC-ZD 2013/B/33). 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 dołączonych do skargi na czynność referendarza lub apelacji, w granicach wyznaczonych zawartymi w nich zarzutami.

Zatem w postępowaniu wieczysto-księgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956/1/15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.). Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu

publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ.). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.).

Sądy obu instancji dokonując zaskarżonego wpisu powołały się na tezę uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., iż sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Jednak przedstawiona przez Sąd drugiej interpretacja nie jest w pełni adekwatna w stanie faktycznym tej sprawy. Pominięto przy rozpoznaniu wniosku o wpis na podstawie umowy z dnia 10 października 2011 r. ocenę okoliczności znanych Referendarzowi Sądowemu i sądom *meriti* w chwili orzekania, które mają istotne znaczenie, także z uwagi na konstytutywny charakter wpisu przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności budynków (art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, ze zm. w zw. z art. 235 § 2 k.c.), a przede wszystkim daty tych dokumentów.

Zwrócić bowiem uwagę trzeba, że stan faktyczny tej sprawy wykracza jednak w swych konsekwencjach poza ramy przywołanej uchwały Sądu Najwyższego - zasady prawnej, która po pierwsze, dotyczyła sytuacji kiedy rozpoznanie wniosku o wpis hipoteki następuje już po rozporządzeniu przez dłużnika prawem własności nieruchomości lub prawem użytkowania wieczystego. Po drugie, w niniejszej sprawie jakkolwiek istnieje konkurencja wniosków o wpis praw do tej samej nieruchomości, to jednak zważywszy na znajdujące się w aktach dokumenty,

istnieje sprzeczność pomiędzy stanem rzeczy wynikającym z umowy z dnia 13 października 2011 r., a stanem z chwili złożenia wniosku o wpis na jej podstawie, ze względu na treść umowy z dnia 10 października 2011 r., a także uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki T. z dnia 3 października 2011 r. o cofnięciu zgody spółki na zbycie praw do przedmiotowej nieruchomości - użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków.

Norma wynikająca z art. 626⁶ § 1 k.p.c. reguluje wyłącznie kolejność rozpoznawania wniosków o wpis do księgi wieczystej i nie wyklucza obowiązku sądu brania pod uwagę stanu rzeczy istniejącego w chwili złożenia wniosku, a wynikającego z dokumentów urzędowych znanych organowi orzekającemu w chwili dokonywania wpisów, względnie dołączonych do środków odwoławczych od wpisu dokonanego na podstawie tego wniosku.

Należy bowiem odróżnić wyrażoną w art. 626⁶ § 1 k.p.c. zasadę rozpoznawania wniosków według kolejności ich wpływu od zasady związania sądu wieczysto-księgowego stanem faktycznym istniejącym w dacie wpływu wniosku o wpis, który podlega rozpoznaniu w pierwszej kolejności. Niewątpliwie wniosek o wpis na podstawie umowy z dnia 13 października 2011 r. podlega rozpoznaniu przed później złożonym wnioskiem o wpis w oparciu o umowę z dnia 10 października 2011 r. Nie oznacza to jednak, że sąd nie jest obowiązany do uwzględnienia znanych mu urzędowo dokumentów istniejących w chwili wpływu pierwszego wniosku, dołączonych przez uczestnika do środków odwoławczych, jak również dokumentu w postaci umowy notarialnej z dnia 10 października 2011 r., która może mieć znaczenie w niniejszej sprawie ze względu na zasadę *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*.

W uchwale składu 7 sędziów z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 (dotąd nie publ.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przepis art. 628⁸ § 2 k.p.c. nie wyłącza możliwości brania przez sąd pod uwagę przy rozstrzyganiu wniosku o wpis do księgi wieczystej okoliczności znanych mu urzędowo, w świetle których istnieje przeszkoda do żądanego wpisu (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011/1/12). W judykaturze ukształtował się pogląd, że wystąpienie przeszkody w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c.

należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu, nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011/1/12). Przepis art. 628⁸ § 2 k.p.c. należy łączyć jedynie z ograniczeniem środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02 nie publ.; z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006/7-8/138; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.). Zestawienie art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. prowadzi do wniosku, że w postępowaniu wieczysto-księgowym obowiązują zasady formalizmu i wyłączności pisemności postępowania. Wyjątki dotyczą wniosków o wpis w księdze wieczystej prowadzonej w systemie teleinformatycznym (art. 626⁸ § 3 k.p.c.). Wyłączona jest możliwość prowadzenia dowodów osobowych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ.; z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, nie publ.).

Możliwość wykazania niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem na podstawie przedstawionych dokumentów nie skutkuje przekroczeniem kognicji sądu w postępowaniu wieczysto-księgowym i nie uzasadniania zarzutu zastępowania sądu orzekającego w procesie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, nie publ.). Dokumenty znane sądowi wieczysto-księgowemu na skutek przedłożenia ich przez skarżącego uczestnika podlegają ocenie na tych samych zasadach jak dokumenty dołączone do wniosku, który jest przedmiotem rozpoznania.

W konsekwencji Sąd drugiej nie dokonując oceny wszystkich znanych mu dokumentów, pod kątem ich treści i wymaganej dla nich przez prawo formy oraz ich wpływu na rozstrzygnięcie wniosku w tej sprawie, naruszył przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. Rzecz jasna w razie wątpliwości co do zgodności tych dokumentów z prawem, sąd wieczysto-księgowy może je zdyskwalifikować, przedstawiając stosowną ocenę prawną.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną przyjmuje, że kognicja sądów obu instancji w postępowaniu wieczysto-księgowym obejmuje również badanie dokumentów załączonych do skargi na czynność referendarza sądowego, polegającą na dokonaniu wpisu, i do apelacji od postanowienia utrzymującego ten wpis w mocy w zakresie wykazującym formalne i merytoryczne wady tych dokumentów, które przedstawiono przy wniosku jako podstawę żadanego wpisu.

Z kolei podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego należy uznać w odniesieniu do kwestii pominiętych przez Sąd za przedwczesne, gdyż Sąd Okręgowy nie brał ich pod uwagę przy orzekaniu. Natomiast zarzuty odnoszące się do zagadnienia pełnomocnictwa S. T. nie są zasadne.

Zaznaczyć trzeba, że dokument w postaci uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z o.o. T. z dnia 3 października 2011 r., o ile wywarł skutki prawne, mógł mieć znaczenie dla ważności umowy z dnia 13 października 2011 r. ze względu na przepisy art. 228 pkt. 4 k.s.h. w zw. z art. 17 § 1 k.s.h., bowiem w razie upływu terminu określonego w art. 17 § 2 k.s.h., sankcja bezskuteczności zawieszonych czynności prawnej przekształca się w sankcję nieważności, jeśli nie zostanie w tym terminie podjęta uchwała zawierająca zgodę na dokonaną czynność prawną. Wadliwości czynności prawnej w chwili wpływu wniosku o wpis na jej podstawie, która następnie, w związku z brakiem potwierdzenia dokonanego przez zgromadzenie wspólników przekształca się w inny rodzaj sankcji o skutku mającym wpływ na ważność tej czynności, powinna być uwzględniona przy rozpoznawaniu wniosku o wpis.

Wbrew jednak stanowisku skarżącej, wspomnianą uchwałą nie mogło dojść do skutecznego wypowiedzenia pełnomocnictwa udzielonego S. T. przez zarząd sp. z o.o., ponieważ zgromadzenie wspólników nie jest organem uprawnionym do dokonania takiej czynności. Sąd Okręgowy trafnie uznał, iż dokumenty, na które powołuje się skarżący uczestnik, oceniane wedle reguł określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie dawały podstaw do uznania, iż S. T. nie był należycie umocowany w dniu 13 października 2011 r. Nadmienić trzeba, że niezależnie od braku uchwały

zgromadzenia wspólników odwołującej zarząd, który udzielił pełnomocnictwa S. T. (k. 198) i powołującej nowy zarząd, dokument cofający to pełnomocnictwo pochodzi z daty późniejszej, aniżeli data dokonanej imieniem spółki T. kwestionowanej czynności prawnej (k. 188-190). Nadto wykazywanie w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej złej wiary kontrahenta (art. 105 k.c.) może nastąpić jedynie na podstawie dowodów z dokumentów.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

kc

jw