

Sygn. akt V CSK 70/16

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku R.O.

przy uczestnictwie "G. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S." spółki
komandytowo - akcyjnej w W.

(poprzednio: "P. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S."

spółka komandytowo-akcyjna w W.)

o wpis prawa własności, wykreślenie roszczeń i wykreślenie hipotek,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 27 października 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Ś.

z dnia 9 października 2015 r., sygn. akt II Ca .../15,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

R.O. we wniosku wszczynającym postępowanie domagał się wpisania go jako właściciela w dziale II trzynastu ksiąg wieczystych prowadzonych dla oznaczonych nieruchomości lokalowych. Wniosek został zamieszczony w akcie notarialnym umowy przeniesienia własności na wnioskodawcę wskazanych nieruchomości z P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółki komandytowo-akcyjnej w W. (dawniej: G. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółka komandytowo-akcyjna w W.), zawartej 22 kwietnia 2015 r. w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 4 lutego 2013 r. Zawierając w dniu 22 kwietnia 2015 r. umowę obejmującą ten wniosek R.O. działał w imieniu własnym (jako nabywca) i zarazem w imieniu zbywcy jako jego pełnomocnik, legitymujący się pełnomocnictwem udzielonym mu w dniu 4 lutego 2013 r. w formie aktu notarialnego. Wniosek zawierał ponadto żądanie wykreślenia wpisanego w dziale III na rzecz wnioskodawcy w trzynastu księgach wieczystych prowadzonych dla oznaczonych nieruchomości lokalowych roszczenia z umowy deweloperskiej z dnia 4 lutego 2013 r. przy „jednoczesnym wykreśleniu z urzędu” na podstawie art. 18 u.k.w.h. z działu IV tych ksiąg hipotek łącznych, jakie zostały ujawnione po dniu wpisania w „księdze macierzystej” roszczenia R.O., wynikającego z umowy deweloperskiej.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 23 lipca 2015 r. oddalił wniosek w całości. W uzasadnieniu wyjaśnił, że wniosek w zakresie dotyczącym wpisu R.O. jako właściciela w dziale II ksiąg wieczystych w miejsce P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółki komandytowo-akcyjnej, występującej jako zbywca w umowie z dnia 22 kwietnia 2015 r., nie mógł zostać uwzględniony ze względu na brak w aktach sprawy dla R.O. pełnomocnictwa udzielonego przez kompetentną osobę, tj. przez prezesa lub wiceprezesa zarządu spółki będącej komplementariuszem w spółce występującej jako uczestnik postępowania, do dokonania przeniesienia własności lokali objętych umową z dotychczasowego właściciela na wnioskodawcę. W zakresie dotyczącym wykreślenia hipotek wniosek nie mógł natomiast zostać zdaniem Sądu Rejonowego uwzględniony ze względu na brak w aktach sprawy zgody wierzycieli hipotecznych, jak i ze względu na to, że hipoteki te stanowią hipotekę łączną.

W apelacji wnioskodawca zarzucił w szczególności wadliwość ustaleń, w tym bezpodstawne przyjęcie, że nie legitymował się umocowaniem do zawarcia umowy z dnia 22 kwietnia 2015 r. w imieniu uczestnika postępowania. Wniósł o przeprowadzenie dowodów z określonych dokumentów: z udzielonego mu pełnomocnictwa w dniu 4 lutego 2013 r., z odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego dla P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółki komandytowo-akcyjnej co do - w szczególności - poprzedniego brzmienia nazwy, z odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego dla G. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością co do składu zarządu w dniu 4 lutego 2013 r. i kompetencji wiceprezesa K. A. do jednoosobowej reprezentacji, z umowy deweloperskiej z dnia 4 lutego 2013 r. Powołał się także na znany Sądowi z urzędu wpis w dniu 5 marca 2013 r. ze skutkiem od 11 lutego 2013 r. (data wpływu wniosku) w dziale III „księgi macierzystej” roszczenia wnioskodawcy z umowy deweloperskiej o wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie własności lokali.

Zaznaczył, że wpis hipoteki do „księgi macierzystej” nastąpił ze skutkiem od 17 czerwca 2013 r., a więc od dnia przypadającego już po ujawnieniu w „księdze macierzystej” roszczenia z umowy deweloperskiej z dnia 4 lutego 2013 r. Po tej też dacie nastąpiło przeniesienie hipoteki wpisanej do „księgi macierzystej” w charakterze hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych po ich wyodrębnieniu. W konsekwencji zgodnie z art. 18 u.k.w.h. jednocześnie z wpisem wnioskodawcy jako właściciela w dziale II tych ksiąg powinno nastąpić wykreślenie wpisanych hipotek jako praw nabytych sprzecznie z wpisaniem prawem. Zgoda wierzyciela hipotecznego na wykreślenie hipotek jest w takim przypadku zbyteczna.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 9 października 2015 r. oddalił apelację. Podzielił stanowisko Sądu Rejonowego. Podkreślił, że ze względu na niedysponowanie stosownym pełnomocnictwem nie było możliwe ani dopuszczalne zawarcie przez wnioskodawcę umowy z samym sobą.

Ponadto Sąd Okręgowy, oddalając apelację powołał się na brak uchwały walnego zgromadzenia spółki będącej uczestnikiem postępowania, zawierającej zgodę na zbycie nieruchomości stanowiących przedmiot umowy z dnia 22 kwietnia 2015 r. Wskazał, że uchwała z 16 grudnia 2013 r. zawierająca taką zgodę została

odwołana uchwałą z dnia 13 listopada 2013 r. Podniósł też brak w aktach sprawy odpisów z KRS wykazujących zmianę nazwy uczestnika postępowania z ujawnionej w księgach wieczystych, na późniejszą, podaną w umowie z 22 kwietnia 2015 r.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił postanowieniu Sądu Okręgowego z dnia 9 października 2015 r. naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 361 i 391 § 1 oraz art. 13 § 2 k.p.c., naruszenie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., naruszenie art. 244 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 2 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. 2014.164 ze zm.; obecnie jedn. tekst: Dz.U. 2016.1796 ze zm. – dalej: „pr. not.”), naruszenie art. 61 § 1 k.c. w związku z art. 2, 17 i 146 § 2 pkt 4. k.s.h., naruszenie art. 17 i 18 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Według utrwalonej linii orzecznictwa, naruszenie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu sądu drugiej instancji są tego rodzaju, że uniemożliwiają przeprowadzenie kontroli kasacyjnej. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia, do którego art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. miał zastosowanie na podstawie odesłania przewidzianego w art. 13 § 2 k.p.c., jest wprawdzie dalekie od ideału, niemniej umożliwia przeprowadzenie kontroli kasacyjnej zaskarżonego rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2016 r., V CSK 581/15).

2. Skuteczność umowy, z której wnioskodawca wywodzi, objęte wnioskiem o wpis, nabycie własności nieruchomości lokalowych, zależała w szczególności od udzielenia wnioskodawcy pełnomocnictwa do zawarcia tej umowy w imieniu uczestnika postępowania oraz od istnienia zgody walnego zgromadzenia uczestnika postępowania na zbycie wskazanych nieruchomości.

Pełnomocnictwo, o którym mowa, powinno być w okolicznościach sprawy udzielone przez prezesa lub wiceprezesa zarządu jedynego komplementariusza spółki, będącej uczestnikiem postępowania (art. 205 § 1 w związku z art. 137 § 1 k.s.h.), w formie aktu notarialnego (art. 99 w związku z art. 73 § 2 k.c.) z zastrzeżeniem możliwości zawarcia przez wnioskodawcę umowy zbycia nieruchomości lokalowych objętych wnioskiem o wpis w imieniu uczestnika postępowania z sobą jako nabywcą (art. 108 k.c.).

Według art. 146 § 2 pkt 4 k.s.h., zbycie nieruchomości spółki komandytowo – akcyjnej wymaga zgody walnego zgromadzenia. Do ważności uchwały walnego zgromadzenia w tym przedmiocie konieczna jest w myśl tego przepisu zgoda wszystkich komplementariuszy; co do akcjonariuszy – wystarcza stosownie do art. 414 w związku z art. 126 § 1 pkt 2 k.s.h. bezwzględna większość głosów za podjęciem uchwały. Umowa zbycia nieruchomości zawarta przez spółkę komandytowo – akcyjną bez wymaganej przez art. 146 § 2 pkt 4 k.s.h. uchwały walnego zgromadzenia jest dotknięta, w konsekwencji odesłania przewidzianego w art. 126 § 1 pkt 2 k.s.h., sankcją określoną w art. 17 § 1 i 2 k.s.h. Jest to szczególny przypadek sankcji w postaci bezskuteczności zawieszanej. O tym, że chodzi tu o bezskuteczność zawieszoną, przesądza możliwość potwierdzenia czynności dokonanej bez wymaganej uchwały przez późniejsze podjęcie takiej uchwały. Użyty w art. 17 § 1 k.s.h. termin „nieważność” odnosi się, analogicznie jak „ważność” w art. 17 k.c. w kontekście określonej tam jej przesłanki, do konsekwencji braku potwierdzenia czynności prawnej w odpowiednim terminie, a nie do - jedynie uwzględnianych przy rozstrzyganiu o rodzaju sankcji - konsekwencji wadliwości czynności prawnej występujących w chwili dokonania czynności prawnej. Nie ulega wątpliwości, że art. 18 k.c. nawiązujący do art. 17 k.c. przewiduje sankcję bezskuteczności zawieszanej. Taka sama sankcja wynika też z art. 17 § 1 i 2 k.s.h. Szczegółowość sankcji bezskuteczności zawieszanej w art. 17 § 1 i 2 k.s.h. przejawia się w tym, że uchwała, której dotyczy ta regulacja, nie zawiera zgody osoby trzeciej względem spółki, lecz zgodę jednostki wchodzącej w strukturę spółki, a także w sztywno określonym ustawą terminie (dwa miesiące od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę) do podjęcia brakującej uchwały (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 55/0 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2006 r., V CSK 283/06, 19 stycznia 2007 r., III CSK 360/06, 5 lutego 2009 r., I CSK 297/08, 17 kwietnia 2009 r., III CSK 304/08).

Wymaganie w pewnych przypadkach przez ustawę pod rygorem sankcji przewidzianej w art. 17 § 1 i 2 k.s.h. uchwały walnego zgromadzenia zawierającej zgodę na dokonanie czynności prawnej przez spółkę ogranicza w interesie

wspólników, w przypadku spółki akcyjnej, ogólną kompetencję zarządu do reprezentowania spółki, (art. 368 § 1 i art. 372 k.s.h.), a w przypadku spółki komandytowo – akcyjnej, ogólną kompetencję komplementariuszy do reprezentowania spółki (art. 137 k.s.h.).

Taka funkcja ustawowego wymogu uchwały walnego zgromadzenia spółki wyrażającej zgodę na dokonanie czynności prawnej przemawia w sposób jednoznaczny za tym, że dopóki nie została dokonana czynność prawna, na którą została wyrażona zgoda, dopuszczalne jest cofnięcie udzielonej zgody przez podjęcie na takich samych zasadach, jak wynikające z art. 146 § 2 k.s.h., nowej uchwały. W okresie od podjęcia uchwały do dokonania czynności prawnej udzielona zgoda stanowi akt, którego skutki nie wykraczają poza sferę wewnętrzną spółki. Jej cofnięcie, gdy chodzi o sferę zewnętrzną, może co najwyżej w okolicznościach konkretnego przypadku spowodować odpowiedzialność odszkodowawczą spółki wskutek niezawarcia z innym podmiotem umowy (lub niezawarcia skutecznej umowy), na którą ustawa wymaga zgody walnego zgromadzenia.

Inaczej jest od chwili dokonania czynności prawnej, na którą została udzielona wymagana ustawą zgoda. Od tej chwili udzielona zgoda nie może zostać cofnięta. Sprzeciwia się temu wzgląd na interesy osoby, z którą spółka dokonała czynności prawnej. Ponieważ omawiana zgoda stanowi przesłankę skuteczności czynności prawnej dokonanej przez spółkę z osobą trzecią, jej cofnięcie, powodując upadek skuteczności czynności prawnej bez wpływu na to osoby trzeciej, naruszałoby interesy tej osoby oraz zagrażało pewności i bezpieczeństwu obrotu prawnego. Podobne racje leżą u podstaw wyłączenia skuteczności przez art. 427 § 2 i 4 k.s.h. (także w zakresie, w jakim przepisy te mają zastosowanie na podstawie odesłania przewidzianego w art. 126 § 1 pkt 2 k.s.h.) uchylenia lub stwierdzenia nieważności przez sąd uchwały walnego zgromadzenia, od której zależy ważność czynności prawnej, wobec osób trzecich działających w dobrej wierze (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2006 r., III CSK 32/06, dotyczący art. 254 § 2 i 4 k.s.h., regulującego spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, mającego treść zbieżną z art. 427 § 2 i 4 k.s.h.).

3. W świetle przedstawionej regulacji oraz funkcji wymagania uchwały walnego zgromadzenia zawierającej zgodę na dokonanie czynności prawnej przez spółkę w przypadkach określonych ustawą, za nietrafne należy uznać zapatrywanie wyrażone w skardze kasacyjnej, że rozpatrywana uchwała należy do kategorii oświadczeń woli składanych innej osobie, w związku z czym oświadczenie woli, które ona stanowi, jest złożone z chwilą, gdy doszło do adresata (według skarżącego jest nim druga strona czynności prawnej objętej zgodą) w taki sposób, że mógł się on zapoznać z jego treścią (art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c.) i od tej chwili nie może już być skutecznie odwołane (art. 61 § 1 zdanie drugie k.c.), choćby czynność prawna objęta zgodą nie została jeszcze dokonana.

W zasadzie oświadczenie woli danego rodzaju albo jest oświadczeniem składanym innej osobie, z konsekwencjami określonymi w art. 61 k.c., albo oświadczeniem nieskładanym innej osobie, do jakiego art. 61 k.c. nie ma zastosowania. Inną osobą, której ma być złożone oświadczenie woli, jest, jak się powszechnie przyjmuje, ten oznaczony podmiot, którego, oprócz autora oświadczenia, mają dotyczyć skutki prawne oświadczenia (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., III CZP 89/15 oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r., III CZP 84/10 i 22 marca 2012 r., V CSK 84/11). Zrozumiałe więc, że wśród oświadczeń woli dominują zdecydowanie oświadczenia składane innej osobie. Złożenie oświadczenia woli w sposób określony w art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c. pełni funkcję komunikacyjną, jest zdeterminowane celem danego oświadczenia woli, niemożliwością osiągnięcia jego celu bez złożenia go w ten sposób, i przesądza o chwili jego dokonania, chyba że strony postanowiły co innego (co do ustawowego odstępstwa w odniesieniu do oświadczenia składanego innej osobie od regulacji art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c. zob. art. 33 u.k.w.h. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1998 r., III CZP 10/98). Tylko wyjątkowo oświadczenie woli wkraczające w sferę prawną innej osoby nie jest ze względu na swe szczególne właściwości składane tej osobie, lecz udostępniane w inny sposób (np. testament, uznanie ojcostwa). Te szczególne właściwości decydują o chwili dokonania takiego oświadczenia, a także rozstrzygają o jego odwołalności lub nieodwołalności. Niektóre z takich oświadczeń są odwołalne (testament – art. 943 k.c.), inne nieodwołalne, w ogóle (uznanie

ojcostwa – art. 72-83 k.r.o.), lub w określonych jedynie sytuacjach (przrzeczenie publiczne – art. 919 § 2 k.c.).

Choć więc uchwała walnego zgromadzenia, o której mowa w art. 17 § 1 i 2 oraz w art. 146 § 2 k.s.h., może być kwalifikowana jako oświadczenie woli spółki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., II CK 438/02), to jednak brak bezpośredniego skutku prawnego takiej uchwały względem osoby trzeciej, z którą może być dokonana czynność prawna objęta zgodą zawartą w uchwale, wyklucza kwalifikowanie omawianej uchwały jako oświadczenia woli składanego tej osobie. O chwili złożenia oświadczenia woli, które stanowi taka uchwała, i jego odwołalności, rozstrzygają przepisy prawa spółek handlowych, a nie art. 61 k.c. W świetle tych przepisów jest ono złożone z chwilą podjęcia uchwały i - z przyczyn wyżej wyjaśnionych – odwołalne, dopóty, dopóki nie doszło do dokonania czynności prawnej, na którą została wyrażona zgoda w uchwale.

Tym samym podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 61 § 1 k.c. w związku z art. 2, 17 i 146 § 2 pkt 4. k.s.h. przez niezastosowanie art. 61 § 1 k.c. w związku z art. 2 k.s.h. oraz przez niewłaściwe zastosowania art. 17 i 146 § 2 pkt 4. k.s.h., skierowany na wykazanie, że raz wyrażona zgoda przez walne zgromadzenie spółki komandytowo – akcyjnej na zbycie nieruchomości spółki nie może zostać cofnięta, jeżeli doszła do wiadomości osoby zainteresowanej nabyciem nieruchomości, okazał się bezzasadny; a jak wynika z dalszych wyjaśnień, także w istocie bezprzedmiotowy ze względu na niewykazanie w sposób przewidziany w art. art. 626⁸ § 2 k.p.c. uzyskania przez uczestnika postępowania wymaganej przez art. 146 § 2 pkt 4 k.s.h. zgody walnego zgromadzenia na zbycie nieruchomości.

4. Do wniosku o wpis należy zgodnie z art. 626² § 3 k.p.c. dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Według art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W sprawie wymóg udowodnienia przesłanek skutku prawnego stanowiącego przedmiot wnioskowanego wpisu w dziale II ksiąg wieczystych dokumentami wskazanymi w przytoczonym przepisie został spełniony, jeżeli chodzi o wykazanie tożsamości P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółki komandytowo-

akcyjnej z G. Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółką komandytowo-akcyjną (tj. jeżeli chodzi - innymi słowy – o wykazanie zmiany nazwy G. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółka komandytowo-akcyjna na P. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółka komandytowo-akcyjna) oraz o wykazanie udzielenia wnioskodawcy pełnomocnictwa do zawarcia w imieniu uczestnika postępowania umowy przeniesienia własności nieruchomości lokalowych objętych wnioskiem z nim samym.

Akt notarialny umowy z dnia 22 kwietnia 2015 r., zawierający wniosek o wpis wnioskodawcy w dziale II ksiąg wieczystych, potwierdza okazanie przez wnioskodawcę odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców dla P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółki komandytowo-akcyjnej, zawierającego m.in. informację, że jej poprzednia firma brzmiała G. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S. Spółka komandytowo-akcyjna, oraz okazanie wypisu aktu notarialnego pełnomocnictwa udzielonego wnioskodawcy w dniu 4 lutego 2013 r. - przed tym samym notariuszem - do zawarcia w imieniu uczestnika umowy przeniesienia na swoją rzecz własności lokali określonych w umowie. Potwierdzenie to pozostaje w zgodzie z art. 92 § 1 pkt 5 pr. not. Przepis ten stanowi, że akt notarialny powinien zawierać oświadczenia stron z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty. Z kolei w myśl art. 2 § 2 pr. not., umowa sporządzona w formie aktu notarialnego stanowi dokument urzędowy, z konsekwencjami określonymi w art. 244 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2014 r., II CSK 460/13). Dotyczy to także postanowień aktu potwierdzających okazanie przy jego sporządzeniu określonych dokumentów. Tym samym akt notarialny umowy z dnia 22 kwietnia 2015 r., obejmujący wniosek o wpis wszczynający postępowanie w niniejszej sprawie, należało uznać za wchodzący w zakres hipotezy art. 626⁸ § 2 k.p.c. dokument stanowiący także dowód zmiany firmy uczestnika postępowania oraz udzielenia wnioskodawcy umocowania do zawarcia ze sobą umowy w imieniu uczestnika postępowania. W sytuacji tej dołączenie do zawartego w umowie wniosku, wszczynającego postępowanie, odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców dla uczestnika postępowania oraz wypisu aktu notarialnego pełnomocnictwa udzielonego wnioskodawcy było zbyteczne zarówno z punktu widzenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., jak i

art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Racje przemawiające za koniecznością załączenia do wniosku o wpis właściciela dokumentu potwierdzającego następstwo prawne, o którym mowa w art. 33 zdanie drugie u.k.w.h. – tj. racje przemawiające, innymi słowy, za uznaniem niewystarczalności samego tylko omówienia dokumentu potwierdzającego następstwo prawne właściciela w treści aktu notarialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2004 r., V CK 448/03) – nie są tu aktualne.

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 244 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 2 § 1 i 2 pr. not. jest więc zasadny w zakresie, w jakim skarżący kwestionuje stanowisko Sądu Okręgowego, że zmiana firmy uczestnika postępowania oraz udzielenie wnioskodawcy umocowania do zawarcia ze sobą umowy w imieniu uczestnika postępowania nie zostały poparte dokumentami, które ma na względzie art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Zarzut naruszenia wymienionych przepisów nie jest natomiast trafny w zakresie, w jakim wnioskodawca zmierza do podważenia zaskarżonego postanowienia, kwestionując leżące także u podstaw tego postanowienia stwierdzenie niewykazania w sposób przewidziany w art. 626⁸ § 2 k.p.c. uzyskania przez uczestnika postępowania wymaganej przez art. 146 § 2 pkt 4 k.s.h. zgody walnego zgromadzenia na zbycie nieruchomości.

Artykuł 92 § 4 pr. not. w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności lokali, na którą powołuje się wnioskodawca, wymagał, aby wypis dotyczący takiej umowy aktu notarialnego, zawierającego wniosek o wpis do księgi wieczystej, został przez notariusza przesłany do właściwego sądu wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od sporządzenia aktu. W sprawie wraz z wypisem aktu notarialnego umowy przeniesienia własności nieruchomości lokalowych nie został przesłany do sądu wypis aktu notarialnego zawierającego treść uchwały walnego zgromadzenia uczestnika postępowania, wyrażającej zgodę na zbycie tych nieruchomości ani też w akcie notarialnym umowy przeniesienia własności nieruchomości lokalowych nie zostało potwierdzone okazanie tego wypisu. W akcie notarialnym umowy przeniesienia własności lokali z dnia 22 kwietnia 2015 r. stwierdzono tylko, iż R.O. oświadcza, że uchwałą nr 2 zawartą w protokole nadzwyczajnego walnego

zgromadzenia akcjonariuszy G. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w W. z dnia 8 czerwca 2010 r. (repertorium nr 1../2010) wspólnicy tej spółki wyrazili zgodę na zbycie tych lokali. W tym zakresie akt notarialny umowy przeniesienia własności lokali z dnia 22 kwietnia 2015 r. stanowił tylko dowód złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia o przytoczonej wyżej treści, nie zaś, wymagany przez art. 626⁸ § 2 k.p.c., dowód podjęcia przez uczestnika postępowania (w umowie: zbywcę lokali) uchwały o treści wymaganej przez art. 146 § 2 pkt 4 k.s.h. (por. co do wymagań stawianych dokumentom, które mają na względzie art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 2 k.p.c., np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 509/14).

Według utrwalonego w orzecznictwie stanowiska, podstawą wpisu w księdze wieczystej mogą być zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. tylko dokumenty załączone do wniosku o wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 551/12 i 31 stycznia 2014 r., II CSK 221/13). Dokumenty przedstawione w związku ze skargą na orzeczenie referendarza lub w związku z apelacją mogą być też - choć jest wypowiedzany również odmienny pogląd - brane pod uwagę przez sąd wieczystoksięgowy, jednakże tylko w charakterze podstawy stwierdzenia wadliwości formalnej lub merytorycznej orzeczenia uwzględniającego wniosek o wpis, tj. innymi słowy, tylko w charakterze podstawy stwierdzenia wadliwości formalnej lub merytorycznej wpisu. Sąd wieczystoksięgowy zawsze także – a więc również w postępowaniu odwoławczym – nie dopuści do wpisu, jeżeli sprzeciwiają się temu fakty powszechnie znane lub znane mu urzędowo (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2016 r., IV CSK 675/15).

Złożony dopiero wraz ze skargą na orzeczenie referendarza z dnia 28 maja 2015 r. dokument (wypis aktu notarialnego), potwierdzający podjęcie w dniu 16 grudnia 2010 r. przez walne zgromadzenie uczestnika postępowania uchwały wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości lokalowych stanowiących przedmiot umowy z dnia 22 kwietnia 2015 r., nie mógł więc stanowić podstawy stwierdzenia przesłanki, stanowiącego przedmiot wniosku o wpis nabycia własności lokali przez

wnioskodawcę, już z tego tylko powodu, że nie został załączony do wniosku, jak tego wymagają art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Ubocznie tylko można jeszcze zauważyć, że między datą tego dokumentu, a datą podaną w umowie z dnia 22 kwietnia 2015 r., w której wymagana uchwała walnego zgromadzenia miała zostać podjęta, istnieje różnica; w umowie podano datę 8 czerwca 2010 r. Niejasności wokół składanych w toku postępowania dokumentów – choć nie mogących stanowić podstawy wpisu, to jednak mogących potwierdzać zasadność jego odmowy - jest więcej. Oprócz wypisu aktu notarialnego potwierdzającego podjęcie przez walne zgromadzenia uczestnika uchwały wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości w dniu 16 grudnia 2010 r. został też złożony do akt wypis potwierdzający podjęcie przez walne zgromadzenia uczestnika analogicznej uchwały w dniu 8 czerwca 2010 r. Z wypisu zaś aktu notarialnego z dnia 4 listopada 2013 r. (w zaskarżonym postanowieniu i w apelacji podana jest data 13 listopada 2013 r.) wynika, że podjętą w tym dniu uchwałą zmieniono uchwałę z dnia 8 czerwca 2010 r., choć w porządku obrad walnego zgromadzenia przewidziano zmianę uchwały z dnia 16 grudnia 2010 r. Jednakże aktem notarialnym z dnia 28 sierpnia 2015 r. sprostowano datę podjęcia zmienionej w dniu 4 listopada 2013 r. uchwały, wskazując, że wskutek oczywistej omyłki podano jako datę jej podjęcia 8 czerwca 2010 r., zamiast daty 16 grudnia 2010 r. Podobnie aktem notarialnym z 19 czerwca 2015 r. sprostowano jako oczywistą omyłkę w umowie z dnia 22 kwietnia 2015 r. podaną w tej umowie datę podjęcia przez walne zgromadzenie uczestnika postępowania uchwały wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości (8 czerwca 2010 r.), zastępując ją datą 16 grudnia 2010 r.

5. Ze względu na bezzasadność w ostatecznym rezultacie skargi kasacyjnej w zakresie, w jakim wnioskodawca podważa oddalenie wniosku o wpisanie go w księgach wieczystych jako właściciela nieruchomości lokalowych nabytych na podstawie umowy z dnia 22 kwietnia 2015 r. bezprzedmiotowe stało się rozpatrywanie zarzutów skarżącego dotyczących naruszenia art. 17 i 18 u.k.w.h. Mimo iż zarzuty te dotyczą zagadnień o bardzo dużej doniosłości prawnej i społecznej - o czym świadczy choćby tylko niedawne uzupełnienie art. 76 u.k.w.h. o przepis stanowiący, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które

wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki (ust. 5) - to w sprawie nie ma potrzeby zajmowania się tymi zagadnieniami. Kwestia wykreślenia z urzędu na podstawie art. 18 u.k.w.h. wpisów praw nabytych po ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia, o jakim mowa w art. 16 i 17 u.k.w.h., mogłaby stać się w sprawie aktualna dopiero w razie uwzględnienia wniosku skarżącego o ujawnienie go w księgach wieczystych jako właściciela nieruchomości lokalowych stanowiących przedmiot umowy z dnia 22 kwietnia 2015 r., a jak wiadomo w sprawie nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku w tym zakresie.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

kc

db