

POSTANOWIENIE

Dnia 13 kwietnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku „B.” spółki z o.o. w W.

przy uczestnictwie Syndyka masy upadłości [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w W., A. K., „G.” spółki z o.o. w W., A.B., P.K.

i „B” spółki z o.o. w W.

o wpis

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 kwietnia 2018 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika - Zarządcy Tymczasowego masy upadłości [...]

Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 17 stycznia 2017 r., sygn. akt V Ca .../16,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem zawartym w notarialnej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesienia jego własności z dnia 10 grudnia 2014 r., wnioskodawczyni „B.” Sp. z o.o. w W. domagała się wyodrębnienia z nieruchomości objętej księgą wieczystą [...] lokalu niemieszkalnego nr 1 w budynku położonym w W. przy ulicy A., o powierzchni użytkowej 276,30 m², założenia nowej księgi wieczystej dla tego lokalu i wpisania w niej na rzecz wnioskodawczyni prawa własności oraz udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku.

Rozpoznając skargę na postanowienie referendarza sądowego oddalające wniosek, Sąd pierwszej instancji – Sąd Rejonowy w W., postanowieniem z dnia 17 marca 2015 r., oddalił wniosek. Po rozpoznaniu apelacji wnioskodawczyni, postanowieniem z dnia 9 czerwca 2015 r., Sąd drugiej instancji – Sąd Okręgowy w W. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Referendarz sądowy, rozpoznając sprawę ponownie, dokonał wpisów zgodnie z wnioskiem. Orzeczenie to zostało zaskarżone przez uczestnika postępowania – Syndyka masy upadłości [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w W. (Spółdzielnia), który wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia, oddalenie wniosku i zamknięcie księgi wieczystej [...], ewentualnie, o wykreślenie wpisu prawa własności dokonanego na rzecz wnioskodawczyni. Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy, uwzględniając skargę, uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek.

Sąd wskazał, że w sprawie konieczne było rozważenie, czy umowa z dnia 10 grudnia 2014 r., zawarta w trybie określonym w rozdziale trzecim ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, dalej – „u.s.m.”), spełniała wymagania określone w art. 18 ust. 1 zdanie pierwsze u.s.m., w szczególności, czy była zawarta z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, i czy może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. Z analizy aktu notarialnego nie wynikało, jak stwierdził Sąd, aby wnioskodawczyni była członkiem Spółdzielni, czego

wnioskodawczynie ani uczestnicy nie kwestionowali. W konsekwencji umowa stanowiąca podstawę żądania wpisu nie spełniała wymagań określonych w art. 18 u.s.m. i nie mogła stanowić podstawy do dokonania żądanych wpisów.

Na skutek apelacji wnioskodawczynie, postanowieniem z dnia 17 stycznia 2017 r. Sąd drugiej instancji - Sąd Okręgowy w W. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zaskarżony wpis utrzymał w mocy.

Sąd stwierdził, że badanie dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej powinno obejmować nie tylko stronę formalną czynności, lecz także jej skutek materialnoprawny. Ocena istnienia podstawy do wpisu dotyczy zawsze dwóch płaszczyzn – formalnej, dotyczącej dokumentu, i materialnej, obejmującej prawo, które ma być ujawnione w księdze wieczystej. Zauważył także, że zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna zawierać w szczególności rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu okoliczności te ziściły się w akcie notarialnym z dnia 10 grudnia 2014 r., co uzasadniało dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem. Sąd zaznaczył zarazem, że Sąd Rejonowy naruszył kognicję sądu wieczystoksięgowego oceniając, czy wnioskodawczynie w chwili zawierania umowy była członkiem spółdzielni. Z twierdzeń uczestników i dokumentów dołączonych do wniosku wynikało, że umowa nie została podważona w jakimkolwiek postępowaniu sądowym. Tym bardziej nie był do tego uprawniony Sąd Rejonowy w niniejszym postępowaniu. Z tych względów, jak uznał Sąd, umowa zawarta przez wnioskodawczynię nie wymagała do swojej skuteczności członkostwa nabywcy lokalu w spółdzielni. Odwołał się w tej mierze wzmiankowo także do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

Postanowienie to zaskarżył skargą kasacyjną w całości uczestnik – Zarządca Tymczasowy [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, zarzucając naruszenie art. 144 ust. 1 w związku z art. 172 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003

r. – Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 2344, dalej - „pr. upadł.”), art. 626⁸ § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 155 § 1 k.c., art. 156 k.c. i art. 387 § 1 k.c., art. 58 § 1 k.c. w związku z 155 § 1 k.c., art. 156 k.c. i art. 18 ust. 1 u.s.m., art. 65 § 2 k.c. oraz art. 18 ust. 1 u.s.m. Na tej podstawie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości, zniesienie postępowania przed Sądem Okręgowym w zakresie dotkniętym nieważnością oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, względnie – uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i jego zmianę przez oddalenie apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocenę zasadności skargi kasacyjnej należało rozpocząć od zarzutu najdalej idącego, którym skarżący zmierzał do wykazania, że w postępowaniu przed Sądem Okręgowym doszło do nieważności postępowania. Zarzut ten uzasadniał tym, że zaskarżone apelacją postanowienie zapadło wobec Syndyka, podczas gdy w dniu 12 grudnia 2016 r., w toku postępowania apelacyjnego, doszło do odwołania z funkcji Syndyka W.O. i ustanowienia Zarządcy Tymczasowego K.G. (art. 172 ust. 2 pr. upadł. w brzmieniu poprzedzającym wejście w życie ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne, Dz. U. poz. 978), który następnie – już po złożeniu skargi kasacyjnej – został powołany na stanowisko Syndyka.

Zarządca tymczasowy ustanowiony na podstawie art. 172 ust. 2 pr. upadł. w dawnym brzmieniu sprawował swoją funkcję do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w przedmiocie odwołania syndyka. Jego stanowisko miało charakter jednoznacznie epizodyczny – funkcja zarządcy kończyła się w każdym przypadku z chwilą prawomocnego rozstrzygnięcia w przedmiocie odwołania syndyka. W zależności od kierunku tego rozstrzygnięcia, dotychczasowy piastun funkcji syndyka pełnił ją w dalszym ciągu albo był zastępowany przez osobę ustanowioną nowym piastunem tej funkcji.

Ustanowienia zarządcy tymczasowego w miejsce syndyka w związku z wszczęciem postępowania w przedmiocie odwołania syndyka nie można tym samym utożsamiać z ustaniem funkcji syndyka na skutek uchylenia, umorzenia, względnie ukończenia postępowania upadłościowego i utratą bytu przez

dotychczasową stronę (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2005 r., I CK 674/04, OSNC 2006, nr 3, poz. 52, i z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 394/11, niepubl.). Przepis art. 172 ust. 2 pr. upadł. w dawnym brzmieniu przewidywał odpowiednie stosowanie do tymczasowego zarządcy, ustanowionego w miejsce syndyka, przepisów o syndyku, toteż – jak należało przyjąć – zmiana ta nie pociągała za sobą ustania podstawienia procesowego w miejsce upadłego ze skutkiem w postaci ustania strony procesowej, a jedynie skutkowała pojawieniem się nowego podmiotu podstawionego (piastuna) przy jednoczesnej zmianie nazwy pełnionej funkcji. Sytuację tę z konstrukcyjnego punktu widzenia należało porównywać z następującą *uno actu* zmianą na stanowisku syndyka, nie zaś z ustaniem strony procesowej. Potwierdza to obecny stan prawny, w którym w toku postępowania w przedmiocie odwołania syndyka wyznacza się syndyka tymczasowego (art. 172 ust. 2 pr. upadł.), co jednoznacznie wskazuje na wolę kontynuacji funkcji syndyka z przejściową jedynie zmianą jej piastuna. Nie stoi to oczywiście na przeszkodzie, aby osoba wyznaczona tymczasowym syndykiem została ustanowiona syndykiem po uprawomocnieniu się postanowienia o odwołaniu syndyka.

Zarzut nieważności postępowania okazał się zatem nieuzasadniony. Ubocznie należało dostrzec, że jakkolwiek w piśmiennictwie wskazuje się na potrzebę stosowania w razie zmiany na stanowisku syndyka art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c., to jednak zaniechanie zawieszenia postępowania, mając dodatkowo na względzie specyfikę postępowania wieczystoksięgowego, nie skutkowało *per se* nieważnością postępowania apelacyjnego.

Przechodząc do dalszych zarzutów skargi, należało zauważyć, że zgodnie z ugruntowanym poglądem orzecznictwa rola sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie ogranicza się do funkcji ewidencyjnej; sąd ten bada nie tylko treść wniosku, lecz także treść i formę dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 628⁸ § 2 k.p.c.). Jeżeli dokumenty dołączone do wniosku obejmują czynność prawną, badanie ich treści zakłada przeprowadzenie oceny, czy czynność wyrażona w dokumencie, ze względu na ustanowione prawem wymagania, jest ważna i stanowi źródło skutku prawnego, którego ma dotyczyć żądany wpis (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r.,

III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36, z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08, niepubl., z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 272/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 44, z dnia 10 października 2014 r., III CSK 264/13, OSNC 2015, nr 9, poz. 110, i z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, niepubl.).

W niniejszej sprawie podstawą wniosku o wpis była umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesienia jego własności. W umowie tej wskazano, że uprzednio została zawarta między stronami, w formie pisemnej, w trybie rozdziału trzeciego ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umowa o wybudowanie lokalu użytkowego w celu ustanowienia prawa odrębnej własności. Wskazano również, że w umowie tej strony określiły wkład budowlany wnoszony przez wnioskodawcę – B. na kwotę 2 767 900 zł. W dalszych postanowieniach umowy stwierdzono, że część wkładu w kwocie 2 495 040, 55 zł została uprzednio wniesiona przez B.

Wykładnia tych postanowień, dokonywana zgodnie z art. 65 § 2 k.c., prowadziła do wniosku, że umowa mająca stanowić podstawę wpisu miała czysto rozporządzający charakter i została zawarta w wykonaniu wymienionego w niej (art. 157 k.c. *in fine*) uprzedniego zobowiązania do ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, którego podstawę stanowiła umowa o budowę lokalu, zawarta stosownie do art. 18 i n. u.s.m. Umowa taka, zgodnie z art. 18 ust. 1 u.s.m., zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W tym stanie rzeczy, do zawartej przez uczestników umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, jako przenoszącej własność w wykonaniu uprzedniego zobowiązania, znajdował zastosowanie art. 156 k.c. Na marginesie jedynie należało zwrócić uwagę, że orzekający w sprawie Sąd pierwszej instancji błędnie utożsamiał umowę ustanawiającą odrębną własność lokalu z umową o budowę lokalu zawieraną na podstawie art. 18 ust. 1 u.s.m.

Umowa ustanawiająca odrębną własność lokalu stanowiła zatem czynność prawną kauzalną, a jej ważność zależała od istnienia zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy o budowę lokalu (art. 156 k.c.). Ocena ważności tego zobowiązania, jako elementu decydującego o materialnej skuteczności czynności

prawnej objętej dokumentem mającym stanowić podstawę wpisu, mieści się w kognicji sądu orzekającego w przedmiocie wniosku o wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2006 r., II CSK 99/06, niepubl., a także, odpowiednio, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 120/10, niepubl., z dnia 10 października 2014 r., III CSK 264/13, OSNC 2015, nr 9, poz. 110, i z dnia 22 czerwca 2017 r., III CSK 264/16, niepubl.).

Umowa o budowę lokalu zawierana na podstawie art. 18 u.s.m. powinna obejmować m.in. zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na konkretny lokal przez wniesienie wkładu (art. 18 ust. 1 pkt 1 u.s.m.) oraz określenie zakresu rzeczowego robót realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego powierzonego spółdzielni (art. 18 ust. 1 pkt 2 u.s.m.). Umowa ta ma jednoznacznie zobowiązujący charakter – obliguje ona spółdzielnię do realizacji określonej inwestycji, a po jej zrealizowaniu do ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz drugiej strony umowy, która zobowiązuje się do partycypowania w kosztach budowy. Umowa tego typu dotyczy zatem ze swojej istoty określonej rzeczy przyszłej, dlatego też nie jest możliwe w tym przypadku posłużenie się konstrukcją umowy zobowiązującej do przeniesienia własności o podwójnym skutku (art. 155 § 1 k.c.). Do dnia 9 września 2017 r. przepis art. 18 ust. 1 u.s.m. stanowił ponadto, że umowa o budowę lokalu mogła być zawarta wyłącznie z członkiem spółdzielni. Jakkolwiek wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, zakwestionowano zgodność z Konstytucją RP niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m., wyrok ten nie dotyczył bezpośrednio art. 18 u.s.m. i nie derogował tego przepisu z systemu prawnego.

Z treści dołączonego do wniosku aktu notarialnego wynikało, że umowa o budowę lokalu, mająca wyrażać kauzę dla rozporządzającej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, została zawarta w dniu 8 grudnia 2014 r., czyli dwa dni przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności. Umowa ta nie została dołączona do wniosku. W § 1.2 aktu notarialnego, obejmującego umowę ustanowienia odrębnej własności, wskazano, że lokal, bliżej niezdefiniowany w tym postanowieniu, jest przedmiotem najmu na podstawie umowy zawartej w formie pisemnej z dnia 26 listopada 2007 r. Ponadto, do wniosku o wpis dołączono

dokumenty, których daty wskazywały na wystawienie ich przed zawarciem umowy o budowę lokalu, w tym zaświadczenie o samodzielności lokalu oraz wypis z kartoteki lokali. Z dokumentów tych wynikało, że lokal, którego dotyczył wniosek o wpis, istniał i posiadał cechę samodzielności przed zawarciem umowy o budowę lokalu. Z materiału sprawy wynikało również, że budynek, w którym znajduje się lokal, powstał w latach 70. ubiegłego wieku, a B. nie była w chwili zawarcia umowy o budowę lokalu członkiem Spółdzielni.

Zawarcie umowy obligującej do wybudowania istniejącego lokalu, jako oczywiście nieracjonalne, trudno traktować jako objęte zgodnym zamiarem stron (art. 65 § 2 k.c.). Jeżeli zatem umowa ta miała służyć ukryciu innej czynności prawnej, to zgodnie z art. 83 § 1 zdanie pierwsze k.c. czynność prawna dokonana dla pozorów, w celu ukrycia innej czynności, jest dotknięta wadą nieważności, a ważność czynności prawnej ukrytej należy oceniać według wymagań właściwych dla tej czynności (art. 83 § 1 zdanie drugie k.c.). W przypadku umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości jednym z elementów decydujących o ich skuteczności jest zachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 zdanie pierwsze k.c.); ponadto, w niektórych przypadkach do skutecznego zbycia nieruchomości przez spółdzielnię mieszkaniową konieczne jest zezwolenie walnego zgromadzenia (art. 38 § 1 pkt 5 pr. spółdz. w związku z art. 1 ust. 7 i art. 54² u.s.m.). Jeżeli zaś powołana w akcie notarialnym umowa o budowę lokalu nie dotyczyła w istocie lokalu, który był przedmiotem umowy ustanowienia odrębnej własności, oznaczałoby to, że w treści umowy ustanowienia odrębnej własności nie wskazano zobowiązania, z którego wynika kauza rozporządzenia (art. 158 k.c. *in fine*); istnienia skutecznego zobowiązania do zawarcia umowy rozporządzającej nie pozwalały stwierdzić także pozostałe dokumenty dołączone do wniosku o wpis.

Chybione były dotyczące tego zagadnienia argumenty wnioskodawczyni, przedstawione w odpowiedzi na skargę kasacyjną, według których w rezultacie zawarcia umowy o budowę lokal został wyodrębniony i przeniesiony na wnioskodawczynię. Umowa o budowę lokalu zmierza do jego powstania przy określonym nakładzie inwestycyjnym spółdzielni i osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po jego wybudowaniu, nie zaś do wyodrębnienia w sensie własnościowym istniejącego lokalu położonego

w uprzednio wybudowanym budynku, co *in casu* stanowiło przedmiot umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Ocenę tę *a fortiori* należało odnieść do rozważań wnioskodawczyni co do tego, że spółdzielnie mieszkaniowe powinny dysponować mechanizmami pozwalającymi na kontynuowanie swojego bytu w razie problemów finansowych oraz że umowa o budowę lokalu była ważna, ponieważ zmierzała do zaspokojenia wierzycieli Spółdzielni, „w tym przypadku pozwanego ad. 1” (k. 99 i k. 99v). Podejmowaniu działań sanacyjnych w razie grożącej lub istniejącej niewypłacalności służą szczególne postępowania, prowadzone pod kontrolą sądu i zapewniające równomierne traktowanie wierzycieli, chyba że szczególne, akceptowane przez prawodawcę względy, uzasadniają przyznanie niektórym kategoriom wierzycieli uprzywilejowanej pozycji (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2017 r., III CZP 65/17, Biul. SN 2017, nr 12, s. 4).

Racją jest natomiast, że w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. poz. 1596) nadano nowe brzmienie art. 18 u.s.m. Przepis ten stanowi obecnie, że umowę o budowę lokalu ze spółdzielnią zawiera osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, która z chwilą zawarcia umowy uzyskuje ekspektatywę własności (art. 19 u.s.m.), co *ex lege* skutkuje powstaniem członkostwa w spółdzielni (art. 3 ust. 1 pkt 4 i art. 3 ust. 3 u.s.m.). Pomijając wcześniejsze rozważania, wejście w życie tych przepisów nie przesądza jednak *per se* o ważności umowy o budowę lokalu zawartej z osobą niebędącą członkiem spółdzielni przed ich wejściem w życie i przed wydaniem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13.

Jeżeli z wyraźnej normy intertemporalnej nie wynika odmienne rozwiązanie, ważność czynności prawnej należy oceniać według stanu prawnego obowiązującego w chwili dokonania czynności (*tempus regit actum*, por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2012 r., III CZP 45/12, OSNC 2013, nr 4, poz. 44). Przepis art. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. stanowi, że do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie tej ustawy, stosuje się przepisy ustawy. Przepis ten został

zredagowany w niefortunny sposób, jeśli jednak przyjąć, w ślad za poglądami piśmiennictwa, że ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. przyznała z mocy prawa członkostwo w spółdzielni wszystkim dysponentom uprawnień wskazanych w art. 3 ust. 1 – 4 u.s.m., to może to dotyczyć jedynie tych osób, które prawa te nabyły w sposób skuteczny, na podstawie ważnej umowy. Ponadto, należało zwrócić uwagę, że rozważany przepis nakazuje stosowanie nowego prawa w postępowaniach niezakończonych prawomocnie przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, a prawomocne z chwilą wydania postanowienie Sądu Okręgowego zapadło w dniu 17 stycznia 2017 r.

Zagadnień tych, istotnych z punktu widzenia skuteczności czynności ustanowienia odrębnej własności lokalu, Sąd Okręgowy w istocie w ogóle nie rozważył. Sąd nie dokonał wykładni umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w zakresie oceny jej kauzalności i wynikających z niej skutków, a w konsekwencji nie odniósł się do widocznych w świetle materiału sprawy istotnych wątpliwości co do ważności przyczyny przysporzenia dokonywanego umową mającą stanowić podstawę wpisu. Stanowisko to, jak można jedynie ostrożnie wnioskować z lakonicznego końcowego fragmentu uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, wynikało z przekonania, że ocena umowy o budowę lokalu wykraczała poza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyznaczony art. 628⁸ § 2 k.p.c. Pogląd ten był w okolicznościach sprawy błędny i naruszał wskazany przepis.

Za nietrafny należało uznać również pogląd Sądu Okręgowego, że skoro z twierdzeń wnioskodawczyni i dokumentów przedstawionych we wniosku wynikało, iż umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nie została podważona przez żadną ze stron w jakimkolwiek postępowaniu, to tym bardziej nie był do tego uprawniony sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym. Sąd wieczystoksięgowy, w ramach swojej kompetencji, jest nie tylko uprawniony, lecz zobowiązany badać skuteczność czynności prawnej, której wpis ma dotyczyć, bez względu na to, czy była ona kwestionowana w innym postępowaniu przez strony tej czynności albo inne osoby. Przeszkoda do wpisu, o której mowa w art. 626⁹ k.p.c., może przy tym wynikać nie tylko z dokumentów dołączonych do wniosku i treści księgi wieczystej, lecz także z okoliczności znanych sądowi urzędowo (por. uchwałę Sądu

Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016, nr 7 - 8, poz. 81). Fakty te, uzasadniające stwierdzenie wadliwości dokonanego wpisu, mogą mieć swoje źródło nie tylko w materiale innego postępowania sądowego, lecz także w dokumentach i twierdzeniach powoływanych w środkach zaskarżenia składanych przez uczestników w toczącym się postępowaniu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 250/11, OSNC-ZD 2013, nr B, poz. 28, z dnia 8 października 2014 r., II CSK 54/14, OSNC 2015, nr 9, poz. 109, z dnia 4 kwietnia 2017 r., I CSK 514/16, niepubl., i z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 657/16, niepubl.).

Okoliczności te skutkowały koniecznością uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

kc

aj