

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marcin Miczke

Sędziowie: SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska

SSO Anna Czarnecka (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2014 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Sp. z o.o.

przy uczestnictwie M. B.

o wpis dożywotniego prawa użytkowania

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od wpisu Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu z dnia 23 czerwca 2014 r.

sygn. akt: (...)

Dz.Kw. (...)

postanawia:

oddalić apelację.

/-/ M. Radomska-Stęplewska /-/ M. Miczke /-/ A. Czarnecka

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniosła o wpis w dziale III księgi wieczystej odpłatnego, dożywotniego prawa użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ulicy (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) na rzecz M. B..

W dniu 23 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu w dokonał wpisu zgodnie z żądaniem wniosku (k. 165).

Od powyższego wpisu apelację wywiodła wnioskodawczynie zaskarżając wpis w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku o wpis w dziale III.

Apelująca zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisu art. 626⁸ k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) odpłatnego, dożywotniego prawa użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P., przy ulicy (...), na rzecz M. B., podczas gdy dołączone do wniosku dokumenty, akta księgi wieczystej, a także analiza czynności prawnej

stanowiącej podstawę wpisu, pod względem formalnym, jak też jej skuteczności materialno-prawnej, nie stanowiły wystarczającej podstawy do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem, albowiem:

a. brak było wymaganej w tym przypadku zgodnie z treścią przepisu art. 228 pkt. 3 k.s.h., uchwały Zgromadzenia Wspólników,

b. treść księgi wieczystej w dziale IV wykazuje obciążenie hipotekami na rzecz banku (...) S.A., który w zawartej ze spółką umowie wprowadził zobowiązanie nieustanawiania jakichkolwiek obciążeń na należących do spółki aktywach, zagrożone możliwością wypowiedzenia zawartej z nią umowy,

c. dnia 4 czerwca 2014r. I. K. nie mogła działać w imieniu i na rzecz spółki (...)Sp. z o.o. z siedzibą w P., albowiem uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki (...) Sp. z o.o. z dnia 27 maja 2014r., została z tej funkcji odwołana, a czego miała pełną świadomość,

d. prawo to zostało ustanowione na rzecz M. B., która jest córką I. K., ta zaś jest także jednocześnie teściową K. J.. Pomiędzy K. J. a jej mężem, a synem I. K., toczy się obecnie sprawa o rozwód i alimenty zawisła w Sądzie Okręgowym w P. pod sygn. akt C (...),

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 17 § 2 w związku z art. 228 pkt

3 k.s.h., poprzez brak stwierdzenia braku podstaw do dokonania w dziale III księgi wieczystej (...) wpisu odpłatnego, dożywotniego prawa użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P., przy ulicy (...), na rzecz M. B., podczas gdy ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na tej nieruchomości stanowiącej własność spółki wymaga w świetle art. 228 § 3 k.s.h. uchwały wspólników, zaś czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna (art. 17 § 1 k.s.h.). Oświadczenie Prezesa Zarządu Spółki (...) Sp. z o.o. zawarte w akcie ustanowienia prawa użytkowania na należącej do niej nieruchomości, wymagało uprzedniej uchwały zgromadzenia wspólników. Brak takiej uchwały skutkuje nieważnością złożonego oświadczenia woli i stanowi przeszkodę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, że zawiadomienie o dokonanym wpisie zostało doręczone wnioskodawcy 30 czerwca 2014r. Dnia zaś 27 maja 2014r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. I. K. została odwołana z funkcji Prezesa Zarządu Spółki. Jednocześnie tego samego dnia zapadła uchwała o powołaniu na funkcję Prezesa Zarządu Spółki – K. J..

Skarżąca podniosła również, że obciążenie prawem rzeczowym ograniczonym przedsiębiorstwa spółki (art. 55¹ k.c.), jak też zorganizowanej części przedsiębiorstwa we wskazanym wyżej rozumieniu wymaga zgody zgromadzenia wspólników (art. 228 pkt. 3 k.s.h.). Z kolei art. 17 § 1 k.s.h. stanowi, że czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna.

Spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. obciążyła nieruchomość zlokalizowaną w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość ta stanowi, wedle opisanych powyżej kryteriów, wyodrębnioną zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki. W tym stanie rzeczy obciążenie tej nieruchomości, stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki prawem rzeczowym ograniczonym odpłatnego, dożywotniego użytkowania wymagało zgody zgromadzenia wspólników (art. 228 pkt. 3 k.s.h.). W konsekwencji zgodnie z przepisem art. 17 § 1 in fine k.s.h., czynność ta jako dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Brak uchwały skutkuje nieważnością czynności wobec powołanej treści art. 228 pkt 3 i 17 § 1 i 2 k.s.h.

W ocenie skarżącej wnioski o nieważności tej czynności prawnej można wyprowadzić z art. 58 § 1 k.c., skoro bezspornym jest, że wnioskodawca, działający poprzez jednoosobowy zarząd, w chwili składania wniosku o wpisanie ograniczonego prawa rzeczowego księdze wieczystej nie posiadał zgody Zgromadzenia Wspólników wymaganej art. 228 pkt 3 k.s.h., na jego ustanowienie. W rachubę wchodzi bowiem czynność prawna sprzeczna z ustawą, która nie została potwierdzona zgodnie z zasadami art. 17 § 2 k.s.h.

Nadto dnia 4 czerwca 2014r. I. K. nie mogła działać w imieniu i na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą P., albowiem uchwałą z dnia 27 maja 2014r. została z tej funkcji odwołana, czego miała pełną świadomość.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie apelacji w całości (k.227).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni nie zasługiwała na uwzględnienie.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 626⁸ k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosku o wpis.

Zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach, chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej. Rozpoznając wniosek sąd bada jedynie treść i formę wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Należy przy tym pamiętać, że w ramach swojej kognicji Sąd wieczystoksięgowy bada stanowiącą podstawę wpisu czynność prawną nie tylko pod względem formalnym, ale także jej skuteczność materialnoprawną, a więc zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r. II CSK 199/10, LEX nr 725030).

Z powyższego wynika zatem, że podnoszone przez apelującą problemy z reprezentacją spółki i ewentualną koniecznością podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników co do zasady mieszczą się w kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Należy jednak zaznaczyć, że w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009, III CZP 80/09, mającej moc zasady prawnej (OSNC 2010/6/84), Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że **sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu**. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, że art. 626⁸ k.p.c. wskazuje wyraźnie na rolę sądu wieczystoksięgowego, inną niż rola sądu orzekającego w procesie. Przepis ten zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego; nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania, które w procesie zostały uregulowane w art. 316 § 1 k.p.c. Skoro sąd prowadzący księgę wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, to tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów. Do jego kognicji nie należy rozstrzyganie sporów z zakresu prawa własności i innych praw, jeżeli treść ujawniona w księdze wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem tej księgi. Skoro sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi postępowania dowodowego, z wyjątkiem dowodu z dokumentów, to nie ma odpowiedniego zastosowania art. 316 § 1, zgodnie z którym sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu składane są równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie **podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku**.

Rzeczywisty stan prawny nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym, bada się w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale nie jest to postępowanie prowadzone w trybie nieprocesowym, lecz postępowanie procesowe. Sąd wieczystoksięgowy nie może we własnym zakresie rozstrzygać o tym, o czym powinien orzec wstępnie sąd procesowy. Ustawodawca nie wyposażył sądu wieczystoksięgowego w możliwość ustalania stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, a zatem sąd ten związany jest chwilą złożenia wniosku o wpis.

Zatem, wpis do księgi wieczystej może nastąpić jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej; od daty prawidłowego złożenia wniosku liczą się skutki prawne dokonane na jego podstawie wpisu. **Przedmiotem posiedzeń jest badanie dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę i treść księgi wieczystej**. Oznacza to, że dokonanie wpisu na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku stanowi

przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego (podobnie postanowienie SN z dnia 6 kwietnia 2011 r., I CSK 367/10, Lex nr 960497, postanowienie SN z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 190/09, Lex nr 572209).

W orzecznictwie przyjmuje się również, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. określa kognicję nie tylko sądu wieczystoksięgowego, lecz także sądu drugiej instancji przy rozpoznawaniu apelacji od wniosku (zob. postanowienie SN z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, LEX nr 187020, postanowienie SN z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, Lex nr 327887).

Zatem, kierując się powyższymi wskazaniem, Sąd oceniając zasadność wniosku był obowiązany zbadać, czy w świetle **jego treści, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej**, istnieją podstawy do dokonania wpisu.

Wnioskodawczyni wraz z wnioskiem przedłożyła akt notarialny z dnia 4 czerwca 2014 r. (Rep. A. nr (...)), z którego wynikało, iż spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. ustanowiła na rzecz M. B. odpłatne, dożywotnie prawo użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ulicy (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Treść powyższego dokumentu nie budziła przy tym zastrzeżeń co do reprezentacji spółki przez Prezesa Zarządu i jego osoby. Z aktu notarialnego wynikało bowiem, że Prezes Zarządu w osobie I. K. powołała się na wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 4 czerwca 2014 r., który potwierdził, że jest uprawniona do samodzielnej reprezentacji spółki i z uwagi na swoją treść informował o wysokości kapitału zakładowego (k. 159). Powyższe okoliczności potwierdza dołączony do apelacji odpis KRS spółki z dnia 3.07.2014 r. (k. 179-185).

Wbrew twierdzeniom apelującej, w świetle treści wniosku, złożonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, nie było podstaw, aby sąd wieczystoksięgowy uznał istnienie potrzeby przedłożenia przez wnioskodawcę uchwały Zgromadzenia Wspólników dla obciążenia nieruchomości lokalowej ograniczonym prawem rzeczowym.

Zgodnie z art. 228 ust. 3 ksh zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz **ustanowienie na nich** ograniczonego prawa rzeczowego wymaga uchwały wspólników.

W doktrynie przyjmuje się, że zgodnie z brzmieniem tego przepisu, pojęcie ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego odnosić należy tylko do przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części. Do takiego ustanowienia potrzebna jest uchwała. Natomiast ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych na pojedynczej nieruchomości (hipoteka) czy rzeczy ruchomej (zastaw) nie wymaga uchwały wspólników. Ograniczeniem ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na pojedynczych rzeczach może być wartość czynności prawnej. Jeżeli będzie przekraczała dwukrotną wartość kapitału zakładowego, niezbędna będzie uchwała wspólników (art. 230 k.s.h.), chyba że umowa spółki stanowi inaczej (zob. A. Kidyba. Kodeks spółek handlowych. Komentarz, Tom I, Komentarz do art. 1-300 ksh, WKP 2011, opublik. Lex, komentarz do art. 228).

W konsekwencji przyjąć należało, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy były podstawy do dokonania wpisu. W szczególności, według stanu rzeczy z daty wniosku, nie stanowił przeszkody brak dokumentu w postaci uchwały Zgromadzenia Wspólników na obciążenie przedmiotowej nieruchomości użytkowaniem – lokalu jako składnika przedsiębiorstwa. Z treści aktu notarialnego nie wynikało bowiem, by w/w lokal stanowił zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Roczna wartość prawa użytkowania lokalu wynosiła 3.000 zł, natomiast skapitalizowana wartość prawa wynosiła 30.000 zł przy kapitale zakładowym 50.000 zł, znanym notariuszowi przy sporządzaniu aktu notarialnego z odpisu KRS. Tym samym niezasadny był zarzut naruszenia art. 17 § 2 w związku z art. 228 pkt 3 k.s.h.

Jeżeli apelująca uważa, że stan faktyczny był inny i wykluczał dokonanie czynności, albowiem w chwili złożenia wniosku I. K. nie była uprawniona do reprezentacji spółki z uwagi na podjęcie uchwały o jej odwołaniu, a nadto, że w istocie nieruchomość, na której ustanowiono prawo, stanowiła wyodrębnioną, zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki, a treść umów łączących Spółkę z (...) Bank S.A. zakazywała dokonywania na aktywach Spółki jakichkolwiek obciążeń, to może dochodzić swoich praw, ale nie w postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz na podstawie art. 10 ukwłh tj. poprzez wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jak już bowiem wskazano powyżej, sąd nie może rozstrzygać w postępowaniu wieczystoksięgowym żadnych sporów ani

w postaci przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia, ani też czynić ustaleń, że dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Jedynie marginalnie Sąd Okręgowy zauważa, że do apelacji wnioskodawczyni dołączyła tylko kserokopie dokumentów prywatnych (m.in. protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Sp. z o.o. z dnia 27 maja 2014 r. –k.186, wniosek o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców wraz z załącznikami –k. 187), które już ze względu na swoją formę mogły budzić zastrzeżenia jako podstawa do dokonania ustaleń co do ich treści i daty powstania.

Mając powyższe okoliczności na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

/-/ M. Radomska-Stęplewska /-/ M. Miczke /-/ A. Czarnecka