

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 marca 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. o wpis prawa własności w dziale II księgi wieczystej Nr (...) i wpis prawa odkupu w dziale III księgi wieczystej Nr (...) na skutek skarg wnioskodawców na postanowienie referendarza sądowego z dnia 30 listopada 2018 r., Sąd Rejonowy w Łęczycy oddalił oba wnioski i ustalił, że wnioskodawcy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji wskazał, że wnioskiem z dnia 19 września 2018 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wystąpiła z żądaniem wpisu prawa własności w dziale II księgi wieczystej numer (...) na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. oraz wpisu w dziale III tej księgi prawa odkupu na rzecz spółki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Do wniosku załączono akt notarialny sporządzony w dniu 19 września 2018 r., wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków, zaświadczenie Starosty Ł., zaświadczenie burmistrza miasta Ł. o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące nieruchomości gruntowe oznaczone jako działki o numerach ewidencyjnych: 399/24, 399/25, 399/47, 399/65, 399/66, położone w Ł. przy ulicy (...), decyzję Burmistrza Ł. o warunkach zabudowy oraz uchwały Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z dnia 18 września 2018 r., z których jedna zezwalała na sprzedaż nieruchomości spółki położonych w Ł. przy ulicy (...), objętych księgami wieczystymi nr (...), a druga na zawarcie przez spółkę umowy najmu, przedmiotem której będzie budynek biurowo-techniczny i budynek hali magazynowej położone na tych nieruchomościach, przy czym spółka jako najemca zostanie zobowiązana do płacenia czynszu w wysokości netto 100.000,00 zł za pierwszy okres od dnia zawarcia umowy do dnia 31 października 2018 roku, a następnie po 35.000,00 zł miesięcznie. Do wniosku załączono również uchwałę Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. z dnia 17 września 2018 r. wyrażającą zgodę na nabycie przysługujących (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. prawa własności tych nieruchomości oraz na zawarcie umowy najmu.

W dniu 9 listopada 2018 r. do Sądu Rejonowego w Łęczycy wpłynęło pismo procesowe (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. – zawiadamiające o przeszkodzie do dokonania wpisów w księgach wieczystych Nr (...) ze względu na to, że umowa sprzedaży tych nieruchomości zawarta pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w M. jest nieważna z mocy prawa i nie może stanowić podstawy takich wpisów. Do pisma dołączono informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców oraz umowę spółki, a (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. podniosła, że dowiedziała się o zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości z doręczonego jej w dniu 8 listopada 2018 r. protokołu opisu i oszacowania tych nieruchomości sporządzonego przez komornika przy Sądzie Rejonowym w Łęczycy M. M. (1) w sprawie Km 1114/18, gdzie ujawniono jako ich nabywcę (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w M.. W ocenie zawiadamiającego, zarząd (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. dokonał sprzedaży nieruchomości z pominięciem wspólników, nie dysponując wymaganą uchwałą wspólników, a (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. nie dostrzega ponadto możliwości podjęcia takiej uchwały w terminie wskazanym w art. 17 § 2 k.s.h.

Sąd meriti podniósł, że instytucja ksiąg wieczystych opiera się na założeniu ciągłości stanu prawnego, a potrzeba ochrony bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego przemawia za tym, aby osoba, która zostaje ujawniona jako właściciel, rzeczywiście nim była, co oznacza, że stan prawny ujawniony w księdze powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych niebudzących wątpliwości. Art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. zobowiązuje sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym do badania treści i formy wniosku wraz z dołączonymi do wniosku dokumentami oraz treści księgi wieczystej. 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. Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu wieczystoksięgowego wyłącznie do funkcji rejestrowych, jednak Sądy obu instancji nie ustalają w tym postępowaniu stanu faktycznego, nie rozstrzygają sporu

o prawo i nie badają, czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym, ale, zgodnie z zasadą legalizmu, oceniają, czy dokonany wpis będzie zgodny z prawem. Zgodnie natomiast z art. 626<sup>9</sup> k.p.c., w wypadku stwierdzenia braku podstaw albo przeszkód do dokonania wpisu wnioski podlega oddaleniu; wystąpienie „przeszkody” w rozumieniu tego przepisu należy w ocenie Sądu wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które, mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu, nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie, a więc z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu.

Sąd wskazał, że nie można zaakceptować poglądu, iż art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wyłącza możliwość uwzględnienia przez sąd okoliczności znanych mu urzędowo stanowiących przeszkodę do dokonania wpisu uzasadniającą oddalenie wniosku. Do okoliczności znanych sądowi z urzędu zaliczyć należy przede wszystkim: fakty, które wynikają z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, z dokumentów w aktach innych ksiąg wieczystych, z treści innych ksiąg wieczystych, a także wynikające z pism lub środków zaskarżenia złożonych przez uczestników postępowania wieczystoksięgowego sprzeciwiających się wpisowi. Podjęcie przez sąd wieczystoksięgowy badania i stwierdzenie, że czynność prawna mająca być podstawą wpisu jest nieważna, co stanowi przeszkodę do dokonania wpisu, nie narusza kognicji sądu wieczystoksięgowego i nie stanowi naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Obowiązek badania skuteczności materialnej czynności prawnej, mającej stanowić podstawę wpisu do księgi, może obejmować także konieczność zbadania skuteczności czynności prawnej spółki prawa handlowego polegającej na zbyciu (nabyciu) własności nieruchomości i użytkowania wieczystego. W dalszej kolejności Sąd zaznaczył, że przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w momencie złożenia wniosku i w postępowaniu wieczystoksięgowym nie znajduje zastosowania art. 316 § 1 k.p.c. nakazujący ocenę całokształtu rzeczy według stanu rzeczy z chwili orzekania. Ze względu na treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., Sąd przy rozpoznawaniu wniosku o wpis ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty mające stanowić podstawę wpisu, które są składane równocześnie z samym wnioskiem i z uwagi na to przy wydaniu orzeczenia Sąd opierał się jedynie na dokumentach załączonych do wniosku, natomiast nie objął zakresem swego badania dokumentów przedstawionych wraz ze skargą na czynność referendarza oraz złożonych przez zainteresowanych w toku postępowania skargowego. Podniósł, że dokonane po wydaniu orzeczenia referendarza sądowego zmiany składu wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. pozostają bez znaczenia, albowiem upłynął już termin na konwalidację uchwały wskazany w art. 17 § 2 k.s.h.

Sąd Rejonowy przypomniał, że przy zawieraniu aktu notarialnego z dnia 18 września 2018 r. K. M. przedłożył i okazał uchwałę Nr 1 zgromadzenia wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z dnia 18 września 2018 r. zezwalającą na sprzedaż nieruchomości spółki i podpisaną jedną nieczytelną parafą w miejscu podpisu „Przewodniczący/ Protokolant”. Z treści tego aktu notarialnego wynika, że K. M., działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., oświadczył, że na dokonanie czynności objętych tym aktem nie jest wymagana żadna inna zgoda organów reprezentowanej przez niego spółki. Natomiast, jak wynika z Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień 9 listopada 2018 r., wspólnikiem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. byli m.in.: K. M., posiadający 60 udziałów o łącznej wartości 30.000,00 zł, M. M. (2), posiadająca 40 udziałów o łącznej wartości 20.000,00 zł i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G., posiadająca 5000 udziałów o łącznej wartości 2.500.000,00 zł. W ocenie Sądu wpisy do Krajowego Rejestru Sądowego należy traktować jako fakty powszechnie znane w rozumieniu art. 228 k.p.c. w związku z art. 15 ust. 1 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. z 2019 r., poz. 1500). Jak wynika zaś z § 18 umowy spółki, do wyłącznej kompetencji zgromadzenia wspólników należą sprawy wymienione w Kodeksie spółek handlowych oraz w umowie spółki, przy czym nabycie i zbycie nieruchomości (pkt 9) wymaga jednomyślnej uchwały wspólników reprezentujących cały kapitał zakładowy. Zgodnie natomiast z treścią art. 228 pkt. 4 k.s.h., uchwały wspólników, poza innymi sprawami wymienionymi w niniejszym dziale lub umowie spółki, wymaga: nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej.

Sąd I instancji podniósł dalej, że – jak wynika z treści pisma z dnia 9 listopada 2018 r. – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G., wspólnik (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w dacie podjęcia uchwały z dnia 18 września 2018 r., posiadający wówczas 5.000 udziałów i reprezentujący 49,5 % kapitału zakładowego, nie brał udziału w podejmowaniu takiej uchwały ani nie został zawiadomiony o zwołaniu zgromadzenia wspólników w

którego porządku obrad znalazłaby się sprawa podjęcia takiej uchwały. Okoliczności tej skarżący nie kwestionowali. Skoro więc do dokonania czynności prawnej w postaci przeniesienia własności nieruchomości ustawa wymaga jednomyślnej uchwały wspólników podjętej przez wszystkich wspólników, to czynność taka dokonana bez ważnej uchwały w tym przedmiocie jest nieważna z uwagi na treść art. 17 § 1 k.s.h. W ocenie Sądu uchwała Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z dnia 18 września 2018 r. nie spełnia również wymagań formalnych, brak tam bowiem wymaganych zgodnie z art. 248 § 1 k.s.h. podpisów. Przepis ten stanowi, że uchwały zgromadzenia wspólników powinny być wpisane do księgi protokołów i podpisane przez obecnych lub co najmniej przez przewodniczącego i osobę sporządzającą protokół, tymczasem przedmiotowa uchwała została podpisana tylko jedną nieczytelną parafą w miejscu podpisu „Przewodniczący/ Protokolant”, nie wiadomo zatem, kto ten podpis złożył i jakie funkcje pełniła osoba podpisana pod uchwałą. Zaznaczono ponownie, że obowiązek badania w postępowaniu wieczystoksięgowym skuteczności materialnej czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej może obejmować także konieczność zbadania skuteczności czynności prawnej spółki prawa handlowego polegającej na zbyciu (nabyciu) własności nieruchomości. Wobec treści wpisu do KRS z daty podjęcia uchwały i treści oświadczenia (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz § 17 umowy spółki w związku z art. 228 pkt 4 k.s.h, przy stwierdzeniu braku wymaganej przez umowę spółki oraz przepisy ustawy jednomyślnej uchwały podjętej przez wspólników reprezentujących cały kapitał zakładowy, na podstawie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wniosek o wpis prawa własności należało oddalić. W konsekwencji na uwzględnienie nie zasługiwał również wniosek o wpis prawa odkupu na rzecz spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., który także podlegał oddaleniu.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w M., zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie i dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem wraz z zasądzeniem kosztów postępowania przed Sądami obu instancji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Łęczycy wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądami obu instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c., z których wynika, że Sąd nie może wyjść poza zakres kognicji określony w tych przepisach, a tym samym niedopuszczalne jest przeprowadzenie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywanie na ich podstawie ustaleń, podczas gdy w przedmiotowej sprawie Sąd oparł orzeczenie oddalające wniosek o wpis na dokumentach niezwiązanych do wniosku, przedstawionych przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G., niebędącą wnioskodawcą ani uczestnikiem postępowania;
- art. 130 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niewezwanie do uzupełnienia braków formalnych wniosku i nieprzeprowadzenie dowodów z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów załączonych do skargi;
- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na wadliwym ustaleniu stanu faktycznego w porównaniu do przeprowadzonych dowodów, ponieważ ustalenia Sądu co do istnienia przesłanki uniemożliwiającej wpis prawa własności i prawa odkupu są nie do pogodzenia z przeprowadzonymi dowodami. Sąd, ustalając stan faktyczny, pominął okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i błędnie ustalił, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. jest wspólnikiem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i wskutek tego uchwała zgromadzenia wspólników tej spółki jest nieważna – co skutkowało ukształtowaniem stanowiska Sądu bez uwzględnienia wszystkich zgromadzonych dowodów i bez uwzględnienia zasad prawidłowego rozumowania oraz wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a w konsekwencji podjęciem rozstrzygnięcia niezgodnego z powołanymi przepisami.

Do apelacji załączono kserokopię protokołu Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z dnia 18 września 2018 r., stwierdzającego, że zgromadzenie zostało zwołane w trybie art. 240 k.s.h., że stawili się na nim wspólnicy reprezentujący cały kapitał zakładowy spółki oraz że na przewodniczącego i protokolanta zgromadzenia wybrano jednomyślnie K. M., a ten zaproponował opisany w protokole porządek obrad, przy czym nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu ani co do odbycia zgromadzenia ani co do porządku obrad. Przedłożono ponadto listę obecności na zgromadzeniu, z której wynika, że brali w nim udział K. M. i M. M. (2).

Po przekazaniu sprawy do Sądu Okręgowego w Łodzi celem rozpoznania apelacji wpłynęło do tego Sądu w dniu 14 maja 2019 r. pismo procesowe (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. zawierające wniosek spółki o dopuszczenie jej do udziału w postępowaniu w charakterze jego uczestnika ze względu na interes prawny, a w dniu 21 maja 2019 r. kolejne pismo pochodzące od tego samego podmiotu (pisma procesowe, k. 578-591 i k. 604-606).

W odpowiedzi na apelację z dnia 22 maja 2019 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, a pismo to zostało podpisane przez K. M. jako prezesa zarządu spółki. Do pisma załączone były następujące dokumenty: kserokopia odpisu pozwu autorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. skierowanego przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o ustalenie nieistnienia uchwały Nr 1 Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z dnia 18 września 2018 r. o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości spółki objętych księgami wieczystymi nr (...), ewentualnie o stwierdzenie nieważności tej uchwały, kserokopię własnego pisma procesowego, podpisanego przez K. M., złożonego w sprawie X GC 32/19 i opatrzonego prezentatą Sądu Okręgowego w Łodzi, zawierającego oświadczenie o uznaniu powództwa o ustalenie nieistnienia przedmiotowej uchwały, a także kserokopię zawartej pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. a M. M. (2) i K. M. umowy sprzedaży udziałów w (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i kserokopie zawiadomienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa S. W. o zajęciu udziałów M. M. (2) i K. M. w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w sprawie egzekucyjnej Km 909/19 (odpowiedź na apelację z załącznikami, k. 615-630).

W piśmie procesowym z dnia 8 sierpnia 2019 r. skarżący wnioskodawca wywiódł, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. nie ma interesu prawnego, by wziąć udział w rozpoznawanej sprawie w charakterze uczestnika postępowania, gdyż jej roszczenia wobec (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zostały zabezpieczone wpisami hipotek w toku postępowania egzekucyjnego, a podnoszenie na obecnym etapie sprawy, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. ma również dalsze roszczenia wobec tego samego podmiotu i nie będzie mogła ich zabezpieczyć wpisami hipotek, należy uznać za nadużycie prawa, które nie powinno korzystać z ochrony, będąc działaniem byłego wspólnika na niekorzyść spółki i celowym jej zadłużaniem nakierowanym na uzyskanie korzyści majątkowych (pismo procesowe, k. 731-732).

Postanowieniem z dnia 3 września 2019 r. Sąd Okręgowy w Łodzi odmówił dopuszczenia (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania (postanowienie z uzasadnieniem, k. 740-742).

W dniu 10 września 2019 r. skarżący złożył trzy kolejne pisma procesowe. W pierwszym z nich w dalszym ciągu kwestionował zasadność wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. o dopuszczenie jej do udziału w postępowaniu, natomiast w dwóch kolejnych zwracał uwagę, że K. M. został prawomocnie skazany za jedno z przestępstw wymienionych w art. 18 § 2 k.s.h., co spowodowało, że jego funkcja prezesa zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wygasła, a tym samym nie był on uprawniony do reprezentowania spółki przy składaniu oświadczenia o uznaniu powództwa w sprawie X GC 32/19 Sądu Okręgowego w Łodzi, a także odpowiedzi na apelację w sprawie niniejszej. Do pism załączono kserokopię zawiadomienia z Krajowego Rejestru Karnego, z którego wynikało, że K. M. został skazany za przestępstwa z art. 294 § 1 k.k., art. 294 § 1 k.k. w związku z art. 286 § 1 k.k. oraz art. 297 § 1 k.k. w sprawie XVIII K 161/14 Sądu Okręgowego w Łodzi, a wyrok uprawomocnił się z dniem 18 grudnia 2018 r. W trzecim z pism skarżący podnosił ponadto, że w dniu 29 stycznia 2019 r. prawomocnym postanowieniem referendarza sądowego wydanym w sprawie LD.XX Ns-REJ.KRS/(...) Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wykreślono z rejestru (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G. jako (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wobec zbycia przez nią w dniu 4 czerwca 2018 r. przysługujących jej udziałów na rzecz K. M. i M. M. (2). Także w dniu 10 września 2019 r. do Sądu Okręgowego w Łodzi zostało złożone kolejne pismo procesowe skarżącego, w którym jego autor zaprzeczał twierdzeniom K. M. dotyczącym nieważności umowy sprzedaży nieruchomości będącej podstawą wnioskowanego wpisu do księgi wieczystej oraz wysuwał przypuszczenia, dla których K. M. mija się z prawdą w tym zakresie, a do pisma załączono wydruki wiadomości e-mailowych, które

w ocenie jego autora miały te przypuszczenia potwierdzać (pisma procesowe z załącznikami, k. 752-753, k. 754-755, k. 756-770 i k. 762-767).

W dniu 18 października 2019 r. do Sądu wpłynęło pismo procesowe (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., w którym spółka ta wносиła o oddalenie apelacji i potwierdzała – jako własne – stanowisko wyrażone uprzednio w odpowiedzi na apelację podpisaną przez K. M. (pismo procesowe, k. 775-776). Zaznaczyć można w tym miejscu, że rację miał skarżący, wywodząc, że uprawomocnienie się wyroku skazującego K. M. za przestępstwa wymienione w art. 18 § 2 k.s.h. w czasie sprawowania przez niego mandatu prezesa zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością skutkuje wygaśnięciem tego mandatu z mocy prawa, a w konsekwencji utratą kompetencji do reprezentowania spółki. Powoduje to konieczność przyjęcia, że K. M. nie był uprawniony do reprezentowania spółki także w niniejszym postępowaniu w dniu 22 maja 2019 r. i do składania w jej imieniu oświadczeń i twierdzeń zawartych w odpowiedzi na apelację, jednak pozostaje do bez większych skutków dla prawidłowości postępowania, zważywszy, że ostatecznie przed wydaniem orzeczenia przez Sąd odwoławczy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. – tym razem reprezentowana już w sposób należyty – zajęła stanowisko w sprawie, potwierdzając oświadczenia i twierdzenia zawarte w piśmie z dnia 22 maja 2019 r. i poszerzając je o dalszą argumentację.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i musi zostać oddalona.

Przedmiotem postępowania wieczystoksięgowego jest rozpoznanie wniosku o wpis w celu ujawnienia stanu prawnego nieruchomości, a ustawodawca zastosował wariant ograniczonego zakresu kognicji sądu. Jak wynika z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., Sąd, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, natomiast nie bada innych okoliczności prawnych; za pomocą innych instrumentów, w szczególności nie rozpoznaje sporów o prawo przy wykorzystaniu innych środków dowodowych. Specyfiką postępowania wieczystoksięgowego jest więc ograniczenie postępowania dowodowego do badania formy i treści dokumentów dołączonych do wniosku, natomiast innym materiałem dowodowym – jako podstawą dokonania wpisu – Sąd wieczystoksięgowy nie dysponuje i dysponować nie może. Pamiętać jednak należy o tym, że o ile podstawą wpisu mogą być jedynie dołączone do wniosku dokumenty, o tyle przy ustalaniu, czy nie zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu, Sąd może wziąć pod uwagę fakty powszechnie i urzędowo notoryjne (art. 228 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie reguluje więc całościowo kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz stanowi jedynie, na podstawie jakich środków dowodowych sąd wieczystoksięgowy powinien rozpoznać wniosek o wpis, natomiast ustawodawca nie określił, na jakiej podstawie może dojść do ustalenia przeszkody wpisu i na czym ta przeszkoda polega. Uzasadnia to stwierdzenie, że o ile fakty powszechnie notoryjne czy znane sądowi z urzędu nie mogą same przez się stanowić podstawy wpisu, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., o tyle mogą i powinny stanowić podstawę oddalenia wniosku, jeśli w wyniku ich uwzględnienia dochodzi do ustalenia, iż istnieje przeszkoda do dokonania wpisu. Okoliczności notoryjne, uzasadniające stwierdzenie wadliwości dokonanego wpisu, mogą mieć swoje źródło w materiale innego postępowania sądowego albo w dokumentach i twierdzeniach powoływanych w pismach i środkach zaskarżenia składanych przez uczestników w toczącym się postępowaniu. Podkreślić trzeba ponadto, że w ramach swej kognicji Sąd wieczystoksięgowy zobowiązany jest ocenić również, czy czynność prawna zawiera w swej treści wszystkie elementy niezbędne do jej dokonania, a jeżeli tak czy jest ona ważna i skuteczna z punktu widzenia przepisów prawa materialnego, a więc czy wywoła skutek materialnoprawny pozwalający na dokonanie wpisu w księdze wieczystej zgodnie z żądaniem wnioskodawcy. To oznacza, że sąd wieczystoksięgowy zawsze bada, czy mająca stanowić podstawę wpisu czynność prawna jest zgodna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami i w razie stwierdzenia takiej niezgodności, tzn. nieważności czynności, oddali wniosek z braku podstawy do jego dokonania.

W rozpoznawanej sprawie do wniosku o wpis prawa własności dołączono jako jego podstawę akt notarialny, w którym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zbywa nieruchomość objętą księgą na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M., wypisy z rejestru gruntów i budynków, decyzje i zaświadczenia

wydane przez organy administracyjne oraz dokument prywatny w postaci zapisu treści dwóch uchwał zgromadzenia wspólników spółki będącej zbywcą nieruchomości opatrzonej adnotacją o stwierdzeniu przez przewodniczącego zgromadzenia ich jednogłośnie przyjęcia oraz nieczytelnym podpisem w miejscu oznaczonym „Przewodniczący/Protokolant”; z treści jednej z tych uchwał wynika, że zgromadzenie wspólników wyraziło zgodę na zbycie przez spółkę przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika z art. 228 pkt. 4 k.s.h., zbycie nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa spółki stanowi inaczej, zaś art. 17 § 1 i 2 k.s.h. stanowi, że jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna, z tym że zgoda taka może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę, a potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej. Skuteczność umowy, z której wywodzone jest objęte wnioskiem o wpis nabycie własności nieruchomości, zależała więc od istnienia zgody wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na zbycie tej nieruchomości, gdyż umowa zawarta bez wyrażonej w formie uchwały zgody byłaby dotknięta sankcją bezskuteczności zawieszonej, a upływ dwumiesięcznego terminu z art. 17 § 2 k.s.h. i niepodjęcie tego rodzaju uchwały w tym czasie skutkowałoby nieważnością umowy. Nie ulega więc wątpliwości, że co do zasady Sąd Rejonowy mógł i powinien był – w ramach ustalania, czy czynność prawna przeniesienia własności nieruchomości wywołała rzeczywiście skutek materialnoprawny – badać, czy tego rodzaju uchwała warunkująca skuteczność umowy została podjęta, a dokumenty to potwierdzające winny zostać załączone do wniosku, jak stanowi o tym art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c.

Sąd I instancji stanął na stanowisku, że uchwała wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zezwalająca na zbycie nieruchomości została podjęta, ale jest nie była ważna z powodu jej sprzeczności z umową spółki, zaś nieważność ta, w połączeniu z bezskutecznym upływem terminu z art. 17 § 2 k.s.h., powoduje z kolei nieważność czynności prawnej przenoszącej własność nieruchomości, a tym samym jest przeszkodą do dokonania żądanego wpisu. Ustalenia takie oparto na treści umowy spółki nadesłanej do akt przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G., gdzie w § 18 pkt. 9 wskazano, że zbycie nieruchomości wymaga jednomyślnej uchwały wspólników reprezentujących cały kapitał zakładowy, a ponadto na aktualnej w dniu podjęcia uchwały treści rejestru przedsiębiorców, słusznie uznanej za powszechnie notoryjną (w ślad za postanowieniem SN z dnia 26 listopada 2014 r., III CSK 254/13, OSNC-ZD Nr A z 2016 r., poz. 12), gdzie ujawniono troje wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. (choć Sąd błędnie wskazał ujawnioną w rejestrze ilość udziałów przysługujących K. M. i M. M. (2) – w rzeczywistości odpowiednio 3.060 i 2.040 udziałów) oraz na podniesionym w pismach (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. twierdzeniu – niezaprzeczonym w skargach wnioskodawców na postanowienie referendarza – że w zgromadzeniu wspólników, które podjęło przedmiotową uchwałę, brało udział tylko dwoje z nich, a mianowicie K. M. i M. M. (2). Nie można oczywiście zgodzić się ze skarżącym, że Sąd meriti naruszył w ten sposób art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. (powołanie w treści zarzutu § 1 tego artykułu jest chyba wynikiem omyłki), ponieważ – jak powiedziano już wyżej – Sąd wieczystoksięgowy jest związany treścią tego przepisu jedynie przy ustalaniu istnienia podstawy wpisu, natomiast nie ma przeszkód, by przy badaniu okoliczności, z których wynika przeszkoda do dokonania wpisu, posługiwał się art. 228 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., opierając się na materiale zgromadzonym w tym samym lub innym postępowaniu sądowym. W ocenie Sądu odwoławczego, skoro za fakty znane sądowi urzędowo uważa się takie fakty, o których sąd dowiedział się przy wykonywaniu czynności urzędowych, to nie jest przeszkodą do potraktowania w ten sposób okoliczności, o których sąd uzyskał wiedzę nie od uczestników postępowania, ale z pism i dokumentów składanych do akt przez podmiot, który ostatecznie do udziału w sprawie nie został dopuszczony. Trudno byłoby zaakceptować pogląd, że sąd wieczystoksięgowy nie mógłby uwzględnić poznanych na tej drodze faktów w sytuacji, w której wpis do księgi w jego ocenie byłby dokonany wadliwie, gdyby te okoliczności nie zostały wzięte pod uwagę. Pewne wątpliwości można by żywić w zakresie uznania przez Sąd za przyznany – a tym samym niewymagający dowodu z mocy art. 229 k.p.c. lub art. 230 k.p.c. – faktu wzięcia udziału w przedmiotowym zgromadzeniu wspólników przez tylko dwoje z nich, skoro twierdzenia w tym przedmiocie nie pochodziły od uczestnika postępowania, a wnioskodawcy nie wypowiedzieli się w swoich skargach jasno co do tej okoliczności, niemniej nie sposób stwierdzić ostatecznie, że ustalenia te były dokonane nieprawidłowo, zważywszy, że do apelacji dołączono kserokopię listy obecności na tym zgromadzeniu, z której jasno wynika, że uczestniczyli

w nim jedynie K. M. i M. M. (2). Podsumowując, uznać należy, że przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Rejonowy nie naruszył przepisów proceduralnych, a w szczególności art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., przez to, że okoliczności niedotyczące istnienia podstawy żądanego wpisu, ale zmierzające do stwierdzenia, czy wystąpiła przeszkoda do jego dokonania, ustalał w oparciu o inny materiał niż treść i formę wniosku i dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Nie można też zgodzić się ze skarżącym, że do odmiennych ustaleń powinny doprowadzić Sąd I instancji dowody załączone do skarg wnioskodawców, które w jego ocenie obalały domniemanie prawdziwości wpisu w rejestrze przedsiębiorców wynikające z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. z 2019 r., poz. 1500) i pozwalały stwierdzić nieistnienie przeszkody do wpisu powoływanej przez Sąd. Wnioskodawcy istotnie przedstawili umowę sprzedaży, mocą której (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. zbyła wszystkie posiadane udziały w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz pozostałych wspólników (k. 379-382), jednak z jej § 5 ust. 5 wynika, że własność udziałów przysługuje zbywcy aż do momentu zapłaty przez kupujących pełnej ceny, a zatem na gruncie art. 589 k.c. w związku z art. 555 k.c. przyjmując trzeba, że strony uzależniły skutek prawny czynności w postaci przejścia własności udziałów od zapłaty ceny, a to – co przyznali sami skarżący – nie nastąpiło. Dokumentem podważającym ustalenia faktyczne Sądu meriti nie są również złożone odpisy z rejestru przedsiębiorców według stanu na dzień 31 stycznia 2019 r. (k. 420-422) i 7 lutego 2019 r. (k. 449-454), z których wynika, że w tych danych wspólnikami (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. ujawnionymi tam byli K. M. i M. M. (2). Jak już powiedziano wyżej, treść rejestru jest okolicznością powszechnie notoryjną, a fakt, iż w dniu 29 stycznia 2019 r. dokonano tam wpisu modyfikującego skład udziałowców spółki, nie obala jeszcze domniemania prawdziwości danych istniejących tam wcześniej, w szczególności w chwili podejmowania uchwały przez zgromadzenie wspólników spółki. Nie jest wreszcie dla Sądu II instancji jasne, jakie właściwie fakty miały zostać udowodnione za pomocą dokumentów załączonych do pisma procesowego z dnia 26 lutego 2019 r. (k. 426-440) i z jakich przyczyn miałyby one mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W rezultacie Sąd odwoławczy nie podziela zawartego w apelacji zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych będących podstawą zaskarżonego orzeczenia, w szczególności – wobec niedokonania obalenia domniemania prawdziwości treści rejestru przedsiębiorców – za trafne należy uznać ustalenia, że w chwili podejmowania uchwały wspólników z dnia 18 września 2018 r. udziały w spółce przysługiwały trzem, a nie dwóm wspólnikom.

Inną sprawą jest natomiast prawidłowość zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego do ustalonych faktów, co Sąd rozpoznający środek odwoławczy musi wziąć pod uwagę z urzędu, niezależnie od treści zarzutów apelacyjnych. Nie można bowiem zgodzić się z Sądem I instancji, że ustalony stan faktyczny sprawy pozwalał na stwierdzenie przeszkody do dokonania żądanych wpisów. Z art. 241 k.s.h. i art. 245 k.s.h. wynika, że zgromadzenie wspólników jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim udziałów, a podejmowane uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, z tym jednak zastrzeżeniem, że przepisy szczególne albo umowa spółki mogą stanowić inaczej. W przypadku uchwały zezwalającej na zbycie nieruchomości spółki brak przepisów zastrzegających wymogi co do quorum lub wymagających kwalifikowanej większości do jej podjęcia, niemniej – jak zostało ustalone – postanowienia takie zawiera umowa spółki (...), stanowiąca, że na zgromadzeniu muszą być obecni wspólnicy reprezentujący cały kapitał zakładowy, a uchwała winna zostać podjęta jednogłośnie. Z ustalonych faktów wynika, że owe postanowienia umowne zostały naruszone, jednak w tym wypadku nie mamy do czynienia z działaniem sprzecznym z ustawą, ale z umową spółki. Uchwała wspólników sprzeczna z umową spółki nie jest zaś nieważna, a jedynie podjęcie jej rodzi po stronie każdego ze wspólników uprawnienie do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o jej uchylenie (art. 249 § 1 k.s.h.); wyrok sądowy uwzględniający takie powództwo ma bezsprzecznie charakter konstytutywny, a do czasu jego uprawomocnienia uchwała pozostaje w mocy. Bezspornie wyrok taki nie zapadł, zatem błędna była ocena Sądu meriti, że podjęcie uchwały zezwalającej na zbycie przedmiotowej nieruchomości z naruszeniem postanowień umowy spółki czyni ją nieważną czy też pozbawioną mocy, a z tego powodu – w związku z upływem terminu z art. 17 § 2 k.s.h. – nie jest ważne również przeniesienie własności tej nieruchomości.

Wskazać w tym miejscu należy, że do apelacji – oprócz dokumentu złożonego wraz z wnioskiem i zawierającego treść podjętych uchwał – dołączono również kserokopię protokołu zgromadzenia, na którym uchwałę podjęto (k.

470) oraz listy obecności wspólników (k. 471); z treści protokołu wynika, że zgromadzenie zostało zwołane w trybie art. 240 k.s.h. Przepis ten stanowi, że uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania zgromadzenia wspólników, ale pod warunkiem, że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Ponieważ ustalone zostało, że na zgromadzeniu nie był jednak obecny jeden ze wspólników, odstąpienie od formalnych zasad zwołania zgromadzenia przewidzianych w art. 238 k.s.h. było równoznaczne z uchybieniem treści art. 240 k.s.h., co prowadzi do wniosku, że doszło w tym wypadku do podjęcia uchwały w sposób sprzeczny także z ustawą. W uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 18 września 2013 r., III CZP 13/13, OSNC Nr 3 z 2014 r., poz. 23, przesądzono jednak zagadnienie budzące poważne spory doktrynalne i wywiedziono – wbrew stanowisku dominującego uprzednio w piśmiennictwie – że art. 252 k.s.h. stanowi szczególną regulację i wprowadza szczególną postać sankcji nieważności, różniącą się od tradycyjnie rozumianej nieważności bezwzględnej w rozumieniu art. 58 k.c., a bliższą konstrukcji nieważności względnej. Sprzeczne zatem z ustawą uchwały wspólników spółek kapitałowych nie są bezwzględnie nieważne, a wyrok sądu stwierdzający ich nieważność ma charakter konstytutywny, gdyż jest niezbędny do wykluczenia uchwały z obrotu prawnego i to ze skutkiem *ex tunc*. Wyrok taki niweczy byt prawny zaskarżonej uchwały od chwili jej powzięcia, prowadząc do stworzenia takiej sytuacji, jakby nie została ona w ogóle podjęta. Możliwość powołania się na ten skutek aktualizuje się jednak dopiero z chwilą wydania prawomocnego wyroku stwierdzającego sprzeczność uchwały z ustawą, a jego brak oznacza, że uchwała musi być respektowana zarówno w stosunkach między wspólnikami, jak i przez osoby trzecie. Obszernej argumentacji tego stanowiska, przedstawionej szczegółowo w uzasadnieniu powołanego orzeczenia, nie ma potrzeby w tym miejscu powtarzać. Nie ulega wątpliwości – co zgodnie przyznają uczestnicy – że wyrok stwierdzający nieważność przedmiotowej uchwały nie został dotąd wydany, choć toczy się postępowanie, w którym roszczenie takie jest zgłoszone jako żądanie ewentualne pozwu. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest zatem niemożność stwierdzenia w postępowaniu wieczystoksięgowym, że na gruncie ustalonych okoliczności kwestionowana uchwała wspólników z dnia 18 września 2018 r. jest nieważna.

Dodać w tym miejscu można, że Sąd wieczystoksięgowy byłby potencjalnie uprawniony do stwierdzenia, że doszło do podjęcia tzw. uchwały nieistniejącej, a więc takiej, której nie można przypisać nawet pozoru uchwały, np. uchwały podjętej przez osoby niebędące wspólnikami albo takiego zachowania organu spółki, w którym nie można rozpoznać oświadczenia woli; uchwały nieistniejące są bowiem bezskuteczne *ipso iure*, bez potrzeby orzeczenia tego przez sąd. Odosobniony i nietrafny wydaje się jednak wyrażany w piśmiennictwie pogląd, zgodnie z którym zgromadzenie formalnie niezwołane, na którym podjęto uchwały bez wymaganej obecności kapitału zakładowego, należy uznać za nieistniejące, tak jak i powzięte na nim uchwały. W najnowszym orzecznictwie nie budzi natomiast wątpliwości to, że brak kworum nie jest tego rodzaju uchybieniem przepisom regulującym odbywanie zgromadzeń wspólników, iż uzasadnione jest poczytanie uchwały podjętej bez zachowania kworum za nieistniejącą (tak np. w wyroku SN z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 635/11, niepubl.). Podobnie doktryna wypowiada się w kwestii podjęcia uchwały bez wymaganej większości głosów, bo skoro głosowanie się odbyło i doszło do oficjalnego potwierdzenia powzięcia uchwały poprzez wpisanie jej do protokołu zgromadzenia, nie można przyjąć, że czynność ta w ogóle nie miała miejsca, choć jej oczywista wadliwość może być podstawą wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały lub stwierdzenie jej nieważności (tak np. Opalski, Pabis i Wiśniewski [w:] „Kodeks spółek handlowych. Tom IIB. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komentarz. Art. 227–300” pod red. A. Opalskiego, Warszawa 2018, teza I. F. c. 3 do art. 249). Podsumowując, stwierdzić trzeba, że okoliczności ustalone w toku postępowania nie dawały podstaw do stwierdzenia istnienia przeszkody do dokonania wpisu w postaci dokonania przeniesienia własności nieruchomości bez ważnej uchwały wspólników zezwalającej na dokonanie takiej czynności przez spółkę.

W pewnym zakresie zgodzić się też można z wywodami apelacji dotyczącymi stanowiska Sądu Rejonowego w przedmiocie skutków złożenia pod przedłożonymi uchwałami jednego nieczytelnego podpisu w miejscu oznaczonym „Przewodniczący/Protokolant” – choć z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie wynika jasno, czy skutki te miałyby w ocenie Sądu polegać na nieważności podjętej uchwały, a w konsekwencji istnieniu przeszkody do dokonania wpisu, czy też Sąd ten uznał, że konsekwencją takiego stanu rzeczy jest brak podstawy do wpisu, a więc niewykazanie zaistnienia okoliczności, od których przepisy uzależniają jego dokonanie. Wskazać więc trzeba, że nawet nienależyte zaprotokołowanie uchwały, co do której ani ustawa ani umowa spółki nie wymaga zamieszczenia jej w protokole



sporządzonym przez notariusza, nie prowadzi do jej nieważności, a uchwała, chociaż niewpisana do księgi protokołów, istnieje już w chwili jej podjęcia, o czym świadczy gramatyczna wykładnia art. 248 § 1 k.s.h., zaś ani z tego przepisu, ani z jakiegokolwiek innego, nie wynika, aby uchybienia w tym zakresie skutkowały nieważnością uchwały (tak w wyroku SN z dnia 13 kwietnia 2004 r., IV CK 686/04, OSNC Nr 3 z 2006 r., poz. 55 lub w wyroku SN z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 106/07, niepubl.). Odmienny pogląd prezentuje np. P. [w:] „Kodeks spółek handlowych. Tom (...). Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komentarz. Art. 227–300” pod red. A. O., W. 2018, teza II. A. 6 do art. 248), jednak pozostaje to bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy z uwagi na brak prawomocnego wyroku stwierdzającego nieważność uchwały. W ocenie Sądu II instancji zresztą przepisy prawa nie wykluczają, by ta sama osoba pełniła jednocześnie funkcję przewodniczącego zgromadzenia wspólników i protokolanta, jak również, by złożony pod protokołem podpis był nieczytelny. W konsekwencji treści powyższych wywodów stwierdzić należy, że ustalone przez Sąd meriti i kwestionowane w apelacji okoliczności faktyczne, mające – w myśl rozumowania przedstawionego w uzasadnieniu postanowienia – świadczyć o wadliwości podjętej uchwały, w rzeczywistości nie mają wpływu na treść rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, skoro nie można oprzeć na nich konkluzji o istnieniu przeszkody do dokonania wnioskowanego wpisu prawa własności. Bez znaczenia w tym kontekście jest w rezultacie też polemika tocząca się pomiędzy uczestnikami postępowania i (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w przedmiocie skuteczności zbycia udziałów w spółce przez ten ostatni podmiot oraz tego, czy w chwili podjęcia uchwały był on współnikiem spółki, jak również dowody z dokumentów składane na potwierdzenie tych okoliczności.

Inną wagę dla rozstrzygnięcia sprawy należy przypisać jednak kwestii treści i formy dokumentów załączonych do wniosku jako podstawy dokonania wpisu. Tok dotychczasowych wywodów był uwarunkowany argumentacją zawartą w uzasadnieniu orzeczenia Sądu I instancji i odnoszącymi się do niej zarzutami apelacyjnymi, a zatem koncentrował się przede wszystkim na zagadnieniu istnienia przeszkody do dokonania wpisu prawa własności nieruchomości. Jasne jest jednak, że przy rozpoznawaniu wniosku o dokonanie wpisu Sąd wieczystoksięgowy winien w pierwszej kolejności ustalić, czy na podstawie wniosku, dołączonych dokumentów lub treści księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.) można uznać, że wykazane zostały okoliczności, od których przepisy uzależniają dokonanie wpisu, a dopiero po pozytywnym przesądzeniu tej kwestii ma on podstawy, by badać, czy pomimo tego nie zachodzi jednak przeszkoda do wpisania żadanego prawa. Innymi słowy mówiąc, w pierwszej kolejności należałoby w rozpoznawanej sprawie ustalić, czy załączone do wniosku dokumenty są wystarczającą podstawą do przyjęcia – niezależnie od udowodnienia innych okoliczności składających się na podstawę do dokonania wpisu – iż wspólnicy (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. podjęli uchwałę zezwalającą na zbycie nieruchomości i dopiero po stwierdzeniu, że wszelkie okoliczności składające się na podstawę wpisu zostały wykazane, przejść do ewentualnych rozważań o istnieniu, mimo tego, przeszkód dla dokonania wpisu prawa własności. Skoro Sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek ustalenia nie tylko formalnego dokonania czynności zmierzającej do przeniesienia prawa, ale także zbadania, czy nastąpił jej skutek materialny, a zatem czy spełnione zostały przesłanki jej ważności i skuteczności, to do okoliczności podlegających wykazaniu środkami przewidzianymi w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., składających się na podstawę do dokonania wpisu, należy w okolicznościach sprawy niniejszej zaliczyć nie tylko zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości, ale także istnienie zezwalającej na to uchwały wspólników (tak np. w postanowieniu SN z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, niepubl.). Podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi bowiem formalnie udokumentowane zdarzenie cywilnoprawne, powodujące zmianę stanu prawnego nieruchomości, podlegającą ujawnieniu w księdze wieczystej, a niedołączenie do wniosku dokumentów pozwalających na ustalenie zaistnienia materialnoprawnej podstawy żadanego wpisu nie pozwala na stwierdzenie zasadności wniosku, co prowadzić musi do jego oddalenia właśnie z powodu braku podstaw do jego dokonania (tak np. E. Gniewek, „Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU. Art. 6261-62613 KPC. Komentarz”, Warszawa 2018, tezy II. 1-4 do art. 626<sup>9</sup> k.p.c.). Zaznaczyć trzeba, że – w przeciwieństwie do wykazywania przeszkody do dokonania wpisu – rygorystyczna treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie zezwala na udowadnianie okoliczności stanowiących podstawę wpisu w inny sposób niż przewidziany w treści tego przepisu, w szczególności za pomocą dokumentów składanych w dalszym toku postępowania. Okolicznością niebudzącą wątpliwości i udowodnioną złożonym wraz z wnioskiem dokumentem urzędowym w postaci aktu notarialnego jest fakt zawarcia w dniu 19 września 2018 r. pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. umowy, w ramach której pierwsza z tych spółek złożyła oświadczenie woli

o sprzedaży na rzecz drugiej spółki prawa własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), zaś nabywca złożył oświadczenie woli o ustanowieniu na rzecz zbywcy prawa odkupu tejże nieruchomości (akt notarialny, k. 426-439 akt księgi wieczystej Nr (...)). Problematyczna natomiast jest kwestia udowodnienia załączonymi do wniosku dokumentami faktu podjęcia przez wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. uchwały zezwalającej na zbycie nieruchomości.

W ocenie Sądu odwoławczego, ocena treści i formy załączonego do wniosku dokumentu znajdującego się na k. 448 akt księgi wieczystej Nr (...) prowadzi do stwierdzenia, że nie jest on wystarczający dla celów ustalenia, że wspólnicy spółki będącej zbywcą nieruchomości podjęli przedmiotową uchwałę. Rację ma Sąd Najwyższy, wywodząc, że choć uchwała istnieje już w chwili jej podjęcia, to jej udokumentowanie w sposób przewidziany przez art. 248 k.s.h. służy zabezpieczeniu dowodu na okoliczność jej podjęcia (w cytowanym już wyroku z dnia 13 kwietnia 2004 r., IV CK 686/04, OSNC Nr 3 z 2006 r., poz. 55); ma to szczególne znaczenie w postępowaniu wieczystoksięgowym, w którym dopuszczalne są wyłącznie dowody z dokumentów. Możliwe są różne sposoby sporządzania protokołu ze zgromadzenia wspólników. Można sporządzić protokół zawierający wszystkie wymagane przez art. 248 k.s.h. elementy formalne oraz informację o powziętych uchwałach, a także ich treść, ale dopuszczalne jest również sporządzenie protokołu zawierającego, obok wyżej wskazanych elementów formalnych, jedynie informację o powziętych uchwałach, a samą treść uchwał, podpisanych co najmniej przez przewodniczącego i osobę sporządzającą protokół, dołączyć należy w takim przypadku do protokołu jako załączniki. W rozpoznawanej sprawie do wniosku dołączono taki właśnie załącznik do protokołu zawierający treść podjętych uchwał, sporządzony w formie dokumentu prywatnego i opatrzony – poza podpisem – także stwierdzeniem jednogłośnego ich przyjęcia w przeprowadzonym głosowaniu. Zdaniem Sądu II instancji, tego rodzaju udokumentowanie podjęcia uchwał nie może być uznane za należyte w kontekście szczególnych obowiązków sądu wieczystoksięgowego w zakresie przeciwdziałania dokonywaniu wpisów wbrew rzeczywistemu stanowi prawnemu, zważywszy że sąd ten zobowiązany jest dążyć do tego, by stan prawny ujawniony w księdze był stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych niebudzących wątpliwości. Stwierdzenie istnienia uchwały wspólników wymaga od Sądu ustalenia, czy podjęły ją osoby rzeczywiście będące wspólnikami, gdyż w przeciwnym razie – o czym wspomniano już wyżej – będzie to uchwała nieistniejąca, co Sąd może i powinien wziąć pod uwagę z urzędu. Choć inne wadliwości, takie jak nieprawidłowe zwołanie zgromadzenia, brak kworum czy podjęcie uchwały bez wymaganej większości głosów, same w sobie (bez wydania stosownego orzeczenia sądowego uchylającego uchwałę lub stwierdzającego jej nieważność) nie stanowią przeszkody do dokonania wpisu, to jednak bez zbadania w oparciu o załączone do wniosku dokumenty, czy w zgromadzeniu, na którym uchwałę podjęto, brały udział i oddały głos osoby będące wspólnikami, Sąd wieczystoksięgowy nie ma wystarczających podstaw do stwierdzenia istnienia uchwały, a więc okoliczności stanowiącej element podstawy do dokonania żądanego wpisu. Dokumentem służącym wykazaniu tej okoliczności jest przewidziana w art. 248 § 2 zd. II k.s.h. lista obecności z podpisami uczestników zgromadzenia wspólników, również stanowiąca załącznik do protokołu zgromadzenia. Do wniosku takiej listy obecności nie dołączono, zaś sam tekst uchwały podpisany przez osobę będącą przewodniczącym zgromadzenia i protokolantem nie jest jeszcze w ocenie Sądu odwoławczego dowodem świadczącym o rzeczywistym jej podjęciu. Zgodnie z art. 245 k.p.c., przedmiotowy dokument jest dowodem jedynie tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie, iż na zgromadzeniu wspólników podjęto uchwałę określonej treści, natomiast dołączenie listy obecności na zgromadzeniu opatrzonej podpisami osób obecnych pozwala zweryfikować w połączeniu w treścią rejestru, że osoby te rzeczywiście były wówczas wspólnikami spółki i przyjąć – w połączeniu ze stwierdzeniem jednomyślności – że oddając swój głos, wyraziły wolę podjęcia takiej uchwały przez zgromadzenie wspólników.

Brak taki – ze względu na treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. – nie może zostać usanowany poprzez złożenie na późniejszym etapie postępowania listy obecności osób biorących udział w zgromadzeniu; w rozpoznawanej sprawie lista ta została załączona dopiero do apelacji i to w formie niepoświadczonej za zgodność z oryginałem kserokopii (k. 471). Z tych samych powodów nie jest też możliwe czynienie ustaleń co do osób biorących udział w zgromadzeniu i podjęciu na nim uchwały w oparciu o zgodne oświadczenia uczestników postępowania. Nie można zgodzić się z zarzutem apelacyjnym, w ramach którego skarżący wywodzi, że niezłączenie do wniosku niezbędnych dowodów stanowi brak formalny, w związku z którym winna zostać wszczęta procedura naprawcza przewidziana w art. 130 k.p.c. w związku z art.

13 § 2 k.p.c. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że po zmianie stanu prawnego wynikającej z uchylecia art. 48 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.), wobec jednoznacznego brzmienia art. 626<sup>9</sup> k.p.c., nie ma podstawy do wzywania wnioskodawcy do złożenia niezbędnych dla uwzględnienia wniosku dokumentów i wniosków o wpis podlega oddaleniu, jeżeli na jego dokonanie nie pozwalają dołączone doń dokumenty i stan wpisów w księdze wieczystej istniejący w dacie złożenia wniosku. Oddalenie wniosku o wpis z tego powodu, że nie zostały do niego dołączone dokumenty mogące stanowić podstawę wpisu nie pozbawia osoby powołującej się na przysługiwanie jej praw podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej możliwości złożenia ponownego, tym razem należycie udowodnionego, wniosku o wpis (tak np. w postanowieniach SN z 25 listopada 2011 r., V CSK 535/10, niepubl., z 20 czerwca 2012 r., I CSK 220/12, OSNC-ZD Nr B z 2013 r., poz. 41, z 16 grudnia 2016 r., I CSK 10/16, niepubl. i z dnia 12 kwietnia 2018 r., II CSK 432/17, niepubl.). Nieporozumieniem jest argumentacja autora apelacji oparta na treści uzasadnienia postanowienia SN z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, niepubl., z którego to orzeczenia wynika, że niedołączenie do wniosku o wpis dowodów podjęcia uchwały współników nie uzasadnia jego oddalenia a limine, gdyż z art. 17 § 2 k.s.h. wynika, że czynność przenosząca prawo do nieruchomości w ciągu dwóch miesięcy od jej dokonania dotknięta może być bezskutecznością zawieszoną, a zatem potencjalnie wciąż może jeszcze stać się ważna i skuteczna, jeśli w tym czasie zostanie podjęta stosowna uchwała współników. Sąd Najwyższy trafnie wskazał, że nie ma przeszkód, by sąd wieczystoksięgowy w takim wypadku zażądał od wnioskodawcy złożenia takiej uchwały, a jeśli ten uczyni to w ciągu dwóch miesięcy od dokonania czynności przenoszącej prawo do nieruchomości – na żądanie sądu lub z własnej inicjatywy – objęcie takiego dokumentu kognicją nie będzie stanowiło naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Nie wynika stąd jednak istnienie po stronie sądu obowiązku żądania brakujących dokumentów stanowiących podstawę wpisu, gdyż to do samego wnioskodawcy należy dołączenie ich do wniosku (art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c.), a jeśli tego do tego nie dojdzie w ciągu terminu z art. 17 § 2 k.s.h., zaistnieją podstawy do wydania orzeczenia oddalającego wniosek z uwagi na brak podstaw do dokonania wpisu.

Dodatkowo podnieść można wątpliwość, czy skoro dokumenty, za pomocą których wnioskodawca wykazuje podjęcie przez zgromadzenie współników uchwały warunkującej skuteczność czynności potencjalnie zmieniającej stan prawny nieruchomości, składają się na podstawę dokonania wpisu, to nie należałoby uznać, że są one objęte hipotezą art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.), który wymaga, by wpis został dokonany na podstawie dokumentów sporządzonych w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym. Odnotować należy, że w piśmiennictwie wyrażany jest pogląd, iż dokument zgody osoby trzeciej na dokonanie czynności prawnej czy uchwały organu osoby prawnej wyrażającej zgodę na dokonanie rozporządzenia nie stanowi podstawy wpisu w rozumieniu przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe i jest on tylko przesłanką dokonania czynności prawnej w formie aktu notarialnego, który należy traktować jako „właściwą” podstawę wpisu (tak np. E. Gniewek, „Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU. Art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> KPC. Komentarz”, Warszawa 2018, teza III. A. 4 do art. 626<sup>2</sup> k.p.c.). Inni jednak przedstawiciele doktryny (np. cytowany przez E. G. w przywołanym komentarzu T. Czech) są odmiennego zdania, a wydaje się je podzielać także Sąd Najwyższy, który w uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 czerwca 2017 r., III CSK 256/16, niepubl., przywołał wymóg formy z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) w kontekście dołączenia do wniosku o wpis do księgi wieczystej dokumentu obejmującego zgodę osób trzecich warunkującą ważność przeniesienia na wnioskodawcę praw do nieruchomości. Dokument dołączony do wniosku w sprawie niniejszej ma formę dokumentu prywatnego bez notarialnego poświadczenia podpisów, zatem i z tej przyczyny nie mógłby zostać uznany za dowód mogący stanowić element podstawy do dokonania wnioskowanego wpisu.

W tej sytuacji należy uznać za nieudowodniony fakt podjęcia przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. uchwały wymienionej w art. 228 pkt. 4 k.s.h., co skutkować musi niemożnością uznania umowy przenoszącej własność nieruchomości na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w M. za ważną z uwagi na treść art. 17 § 1 i 2 k.s.h., a w końcowym rezultacie – przyjęciem braku podstaw do ujawnienia nabywcy w dziale II księgi wieczystej (...) i stwierdzeniem niezasadności wniosku. Nieujawnienie w księdze prawa własności (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. jest z kolei przeszkodą do dokonania w tejże księdze wpisu na rzecz (...) Spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością w Ł. prawa osobistego odkupu obciążającego owo prawo własności – a to ze względu na treść art. 34 zd. I ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.). W konsekwencji oba wnioski o wpis powinny zostać oddalone na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c., przy czym wniosek o wpis prawa własności do działu II księgi ze względu na brak podstaw do jego dokonania, zaś wniosek o wpis prawa odkupu do jej działu III – z uwagi na przeszkodę do jego dokonania. Zaskarżone postanowienie ostatecznie odpowiada więc prawu, choć trafność tego rozstrzygnięcia umotywowana jest innymi przyczynami niż powołane w uzasadnieniu autorstwa Sądu Rejonowego. Podniesione w apelacji zarzuty, jak również dokonana przez Sąd II instancji analiza zastosowania w sprawie unormowań materialnoprawnych nie mogła doprowadzić do uwzględnienia wniosków apelacyjnych, wobec czego złożony środek zaskarżenia podlegał oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., nie dostrzegając w okolicznościach sprawy uzasadnionych podstaw do odstąpienia od przewidzianej tam zasady obciążania uczestników kosztami postępowania toczącego się w trybie nieprocesowym.