

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. z udziałem syndyka masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.-Osiedle o wykreślenie wpisu roszczenia z działu III księgi wieczystej Nr (...), na skutek skargi uczestnika postępowania na wpis referendarza sądowego z dnia 28 grudnia 2018 r., Sąd Rejonowy w Kutnie uchylił dokonany wpis i oddalił wniosek, pozostawiając wnioskodawcę i uczestnika przy poniesionych kosztach postępowania.

Sąd I instancji stwierdził, że w dniu 27 grudnia 2018 r. do Sądu Rejonowego w Kutnie wpłynął wniosek (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o wykreślenie z działu III księgi wieczystej (...) wpisu roszczenia o zwrotne przeniesienie praw wnioskodawcy do nieruchomości objętej księgą, przysługującego (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w J., które wpisane tam zostało na podstawie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Do wniosku załączono oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym W. M. (1) działającego w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS (...) i uprawnionego do samodzielnej reprezentacji spółki, a wniosek ten został uwzględniony i referendarz sądowy dokonał żadanego wykreślenia w dniu 28 grudnia 2018 r.

Sąd powołał się na art 626⁸ § 2 k.p.c. i podniósł, że w księdze wieczystej nr (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. została ujawniona jako wieczysty użytkownik na podstawie wniosku Dz. Kw. LD1K/00000860/17 zawartego w sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A (...) umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie. Na podstawie tejże umowy i wniosku stron aktu ujawniono też w dziale III tej księgi roszczenie o zwrotne przeniesienie praw do nieruchomości przysługujące (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J., REGON (...). Zaznaczył dalej, że wniosek w niniejszej sprawie został złożony w dniu 27 grudnia 2018 r., a z § 4.2 umowy będącej podstawą wpisu przedmiotowego roszczenia wynika, iż pożyczkodawca i pożyczkobiorca ustalili, że jeżeli w terminie do dnia 30 czerwca 2017 r., czyli w ciągu dwóch miesięcy od upływu terminu spłaty pożyczki, pożyczkobiorca zwróci pożyczkę w całości, pożyczkodawca zobowiązany będzie przenieść na niego zwrotnie prawa do nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, w terminie 14 dni licząc od dnia dokonania całkowitej spłaty. W skardze na orzeczenie referendarza podniesiono jednak, że doszło do podpisania szeregu aneksów do przedmiotowej umowy, a ostatni z nich został załączony w formie kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika uczestnika postępowania; w ocenie Sądu nie ma przeszkód, by w postępowaniu wieczystoksięgowym posłużyć się dokumentem poświadczonym za zgodność z oryginałem. Na skutek podpisania tych aneksów § 4 umowy został zmieniony, zaś wymagalność roszczenia o przeniesienie zwrotne własności nieruchomości została ostatecznie określona na 30 listopada 2018 r. plus 14 dni od dnia dokonania spłaty. Sąd meriti podniósł, że kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje również badanie dokumentów załączonych do skargi na czynność referendarza w zakresie wykazującym formalne i merytoryczne wady tych dokumentów, które przedstawiono przy wniosku jako podstawę żadanego wpisu. Dopiero takie dokumenty, nieznanne sądowi i przedstawiane przez uczestnika niebiorącego udziału we wcześniejszym rozpoznawaniu wniosku, mogą ujawnić „przeszkody” do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c.

Sąd wskazał dalej, że poprzez umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie przeniesienie praw do rzeczy na wierzyciela może nastąpić w dwóch formach, a mianowicie bezwarunkowo lub pod warunkiem rozwiązującym spłaty długu, przy czym w pierwszym wypadku niezbędne dla zrealizowania jego funkcji zabezpieczającej jest zobowiązanie się wierzyciela do zwrotnego przeniesienia własności po całkowitym spłaceniu długu. Podstawowym następstwem takiej umowy jest nabycie przez wierzyciela praw do rzeczy stanowiącej przedmiot przewłaszczenia. W sytuacji, kiedy przedmiotem przewłaszczenia jest nieruchomość, dla zachowania ważności umowy, ze względu na treść art. 157 § 1 k.c., konieczne jest skorzystanie z formy bezwarunkowego przeniesienia własności (prawa wieczystego użytkowania). Zobowiązanie wierzyciela do zwrotnego przeniesienia własności nie ogranicza jego praw właścicielskich, ale wywołuje jedynie skutki obligacyjne między stronami umowy (art. 57 § 2 k.c.). W piśmiennictwie i orzecznictwie przeważa

pogląd, który Sąd podzielił, że ma ono charakter warunkowy, a sam warunek należy zakwalifikować jako zawieszający, zobowiązanie to staje się więc skuteczne dopiero po ziszczeniu się warunku zawieszającego, jakim jest wykonanie zobowiązania przez dłużnika. Gdy przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie jest nieruchomości, warunkowo uprawniony może na podstawie art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) dokonać wpisu swego prawa do księgi wieczystej, co powoduje, że staje się ono skuteczne względem każdego właściciela nieruchomości. Roszczenie dotychczasowego dłużnika względem wierzyciela o przeniesienie na niego praw do przewłaszczonej rzeczy nie powstanie, gdy spłata długu nie nastąpi w oznaczonym terminie.

Dalej wywieziono, że skoro w rozpoznawanej sprawie do spłaty długu nie doszło, a zatem roszczenie o powrotne przeniesienie praw do rzeczy nie powstało, to wpis w dziale III księgi wieczystej był jedynie ujawnieniem istnienia roszczenia warunkowego, które uległoby zmaterializowaniu się dopiero po ziszczeniu się warunku. Z tej przesłanki Sąd Rejonowy wywiódł wniosek, że dłużnik, w imieniu którego działał W. M. (2), nie mógł zrzec się tego roszczenia, a oświadczenie zawarte w piśmie załączonym do wniosku zawiera jedynie stanowisko procesowe co do zgody na wykreślenie wpisu; odnotowano przy tym, że oświadczenie zostało złożone w dniu 29 listopada 2018 r. i dołączono do niego odpis z KRS, poświadczający uprawnienie W. M. do jednoosobowej reprezentacji spółki. Podniesiono dalej, że z dokumentów załączonych do skargi wynika z kolei, iż postanowieniem z dnia 18 października 2018 r., wydanym w sprawie V GU 212/18, zabezpieczono majątek (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.-Osiedle przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego w osobie R. W., przy czym zgodnie z art. 38a ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 498 ze zm.), dłużnik po ustanowieniu tymczasowego nadzorcy sądowego jest uprawniony do dokonywania czynności zwykłego zarządu, natomiast na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest wymagana zgoda nadzorcy pod rygorem nieważności, która może zostać udzielona również po dokonaniu czynności w terminie trzydziestu dni od jej dokonania. Z kolei postanowieniem z dnia 13 grudnia 2018 r. sposób zabezpieczenia został zmieniony i ustanowiono zarząd przymusowy, wyznaczając na zarządcę M. K., przy czym do czynności dłużnika dotyczących jego majątku objętego zarządem przymusowym odpowiednio stosuje się art. 77-79 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 498 ze zm.), zaś do zarządcy przymusowego art. 38 ust. 1a-3 tej ustawy oraz zawarte w niej przepisy o syndyku. Oznacza to, że dłużnik całkowicie traci prawo do zarządu nad swym majątkiem w zakresie zarówno nieprzekraczającym, jak i przekraczającym zwykły zarząd, a czynność prawna dokonana przez niego bez zgody zarządcy przymusowego jest nieważna. Konsekwencją wydania postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia poprzez ustanowienie zarządu przymusowego jest także utrata przez spółkę legitymacji do występowania w charakterze strony w postępowaniach dotyczących przedsiębiorstwa; zarządca działa w imieniu własnym, ale na rzecz podmiotu, nad majątkiem którego sprawuje zarząd, i to on winien być stroną postępowania, nie zaś spółka pozbawiona legitymacji procesowej. Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2019 r. ogłoszono upadłość spółki, a w myśl art. 43 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 498 ze zm.) po ogłoszeniu upadłości, z chwilą objęcia majątku upadłego dłużnika w zarząd przez syndyka, upadają zabezpieczenia w postaci ustanowienia tymczasowego nadzorcy sądowego albo zarządu przymusowego. Sąd I instancji wywiódł następnie, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie stanowiła o bezwarunkowym przeniesieniu praw do nieruchomości objętej księgą, zatem prawa te nie służyły dłużnikowi, nie są one już częścią jego majątku i nie wchodzi do masy upadłości, zaś oświadczenie dołączone do wniosku i złożone po ustanowieniu tymczasowego nadzorcy sądowego nie jest oświadczeniem woli składanym z zamiarem wywołania określonych skutków w sferze prawa materialnego i nie ma cech rozporządzenia majątkiem upadłego, ani też czynności, która przekraczałaby zakres zwykłego zarządu takim majątkiem.

W dalszej kolejności Sąd meriti przywołał treść art. 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) i podniósł, że zgodnie z tym przepisem właściciel (użytkownik wieczysty) może żądać wykreślenia roszczenia, jeżeli:

1) upłynął rok od dnia wpisu roszczenia do księgi, a w tym czasie uprawniony ani nie złożył wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie, ani też nie wykazał, że wystąpił do sądu w celu realizacji swojego roszczenia,

2) uprawniony w rocznym terminie złożył wniosek o wpis prawa, lecz prawomocnie zakończone postępowanie nie zakończyło się wpisem lub

3) uprawniony w rocznym terminie wystąpił do sądu w celu realizacji swojego roszczenia, lecz prawomocnie zakończone postępowanie nie zakończyło się uwzględnieniem jego żądania,

przy czym zaznaczono, że regulacja ta nie wyłącza ogólnych zasad dotyczących wykreślenia praw osobistych i roszczeń, lecz stanowi szczególną podstawę do wykreślenia roszczenia na jednostronne żądanie właściciela (użytkownika wieczystego). Sam upływ terminu nie prowadzi do automatycznego wykreślenia roszczenia w księdze wieczystej, lecz wyłącznie do powstania odpowiedniego uprawnienia po stronie właściciela lub użytkownika wieczystego do żądania dokonania takiego wykreślenia, a ten nie ma obowiązku przedkładać przy tym żadnych dokumentów uzasadniających wniosek. W myśl art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) bieg rocznego terminu do wykreślenia roszczeń przyszłych liczy się od dnia, w którym stały się one wymagalne. W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie o zwrotne przeniesienie praw jest „roszczeniem warunkowym” w rozumieniu powołanego wyżej przepisu, a chwila zaspokojenia wierzyciela, najdalej w uzgodnionej przez strony dacie spełnienia świadczenia, stanowi termin jego wymagalności, skoro bowiem umarza się zabezpieczona wierzytelność, to dochodzi do ziszczenia się warunku zawieszającego, a dalsze trwanie zabezpieczenia staje się bezprzedmiotowe; oznacza to, że wpis tego roszczenia w księdze nie będzie podlegał wykreśleniu przed terminem wykonania zabezpieczonego zobowiązania. Zaznaczono, że przedmiotowy termin roczny liczony od daty wymagalności roszczenia znanej Sądowi w chwili wpływu wniosku i dokonania wpisu upłynąłby w dniu 14 lipca 2018 r., zaś wniosek o wykreślenie można byłoby uznać za złożony po upływie terminu 1 roku od tej daty, jednak Sąd może uwzględnić materiał procesowy inny niż pochodzący ze źródeł określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c., w szczególności dokumenty dołączone do skargi na wpis, o ile wynikają z nich okoliczności uzasadniające odmowę wpisu, które stają się na tej drodze znane Sądowi urzędowo. Skoro zatem z załączonych do skargi aneksów do umowy wynika, że wymagalność roszczenia o przeniesienie zwrotne własności nieruchomości została ostatecznie określona na 30 listopada 2018 r. plus 14 dni od dnia dokonania spłaty, to ustalenie takie daje podstawę do przyjęcia, iż termin wskazany w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) nie upłynął i brak było podstaw do uwzględnienia jednostronnego wniosku wierzyciela i jednocześnie użytkownika wieczystego nieruchomości o wykreślenie wpisu roszczenia z działu III księgi wieczystej. Sąd dodał jeszcze, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie rozpoznaje się sporów o prawo, a zatem nieziszczenie się warunku powstania roszczenia w postaci uregulowania zadłużenia wynikającego z zawartej umowy pożyczki pozostaje poza zakresem kognicji Sądu rozpoznającego wniosek o wpis w księdze wieczystej. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, domagając się jego zmiany poprzez wydanie orzeczenia o wykreśleniu roszczenia – co zapewne miało oznaczać wydanie orzeczenia o utrzymaniu w mocy dokonanego przez referendarza sądowego wykreślenia wpisu roszczenia o zwrotne przeniesienie praw do nieruchomości – oraz zarzucając:

- sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów skutkujące błędną i nasuwającą zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania oceną następujących dowodów:

umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 2 marca 2017 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego i następnie zmienionej sporządzonymi również w formie aktów notarialnych aneksami: Nr (...) z dnia 28 kwietnia 2017 r., Nr 2 z dnia 30 sierpnia 2017 r., Nr 3 z dnia 28 lutego 2018 r., Nr 4 z dnia 29 marca 2018 r., Nr 5 z dnia 31 lipca 2018 r. i Nr 6 z dnia 31 sierpnia 2018 r., w której § 4 (w brzmieniu ustalonym ostatnim z wymienionych aneksów) wskazano, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązała się zwrócić wnioskodawcy w terminie do dnia 30 listopada 2018 r. udzieloną pożyczkę w całości, a w takim wypadku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prawo własności nieruchomości w terminie 14 dni, co w okolicznościach sprawy

– wobec braku spłaty długu – spowodowało wygaśnięcie roszczenia o zwrotne przeniesienie własności i w takim wypadku art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) nie znajduje zastosowania, stosuje się natomiast art. 19 ust. 1 tej ustawy, który nakazuje liczyć wskazany tam roczny termin od daty dokonania wpisu roszczenia;

oświadczenia W. M. (1), działającego w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z dnia 29 listopada 2018 r., sporządzonego w formie notarialnie poświadczonej, w którym dłużnik wyraził zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości wynikające ze sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie;

oświadczenia (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o braku spłaty pożyczki w terminie do dnia 30 listopada 2018 r. (a także według stanu rzeczy na dzień 27 grudnia 2018 r.) sporządzonego w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, co spowodowało spełnienie dyspozycji § 5 ust. 2 umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie w brzmieniu ustalonym aneksem Nr (...) i wygaśnięcie obowiązku wnioskodawcy w zakresie powrotnego przeniesienia własności przedmiotu przewłaszczenia, zaś (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością winna była wydać nieruchomość (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. najpóźniej do dnia 31 grudnia 2018 r.;

- błąd w ustaleniach faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie błędne przyjęcie, że:

roszczenie o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości powstaje w chwili wykonania zobowiązania, do czego w niniejszej sprawie nie doszło, zatem wpis w dziale III księgi wieczystej był jedynie ujawnieniem istnienia warunkowego roszczenia, które ulegnie zmaterializowaniu po ziszczeniu się określonego warunku, podczas gdy wbrew twierdzeniu Sądu, w niniejszej sprawie roszczenie w związku ze ziszczeniem się warunku, którym był brak spłaty długu przez (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wygasło, a więc po stronie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nie powstał w ogóle obowiązek zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, co dało wnioskodawcy możliwość wnioskowania o wykreślenie roszczenia z działu III księgi wieczystej na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204);

złożenie wniosku o wykreślenie roszczenia, że roszczenie, które nie wygasło, nie powoduje jego wygaśnięcia, a niezłożenie takiego wniosku nie daje podstaw do stwierdzenia, że roszczenie faktycznie istnieje, jeśli wygasło lub nie spełnił się warunek jego powstania, podczas gdy roszczenie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wygasło w związku z brakiem spłaty pożyczki, nie zaś powstało w dacie braku spłaty, czego dowodem jest oświadczenie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 29 listopada 2018 r. wyrażające zgodę na wykreślenie roszczenia z działu III księgi wieczystej, jak również fakt, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wydała wnioskodawcy, zgodnie z zapisami umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, przedmiotową nieruchomość, która nie stanowi składnika masy upadłości;

skoro wniosek (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wpłynął w dniu 27 grudnia 2018 r., to termin roczny przewidziany w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) nie upłynął, jak również nie upłynął termin wskazany w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) liczony od dnia wymagalności roszczenia, podczas gdy w niniejszej sprawie nie stosuje się drugiego z tych przepisów, a terminu rocznego nie należy liczyć od dnia wymagalności roszczenia, gdyż w dacie wygaśnięcia obowiązku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. prawo dłużnika w ogóle nie powstało, a zatem nie mogło stać się wymagalne;

- naruszenie art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wnioskodawca nie wypełnił dyspozycji tego przepisu, podczas gdy wnioskodawca przedłożył oświadczenia podpisane przez uprawnionego do reprezentowania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prezesa zarządu spółki w formie z podpisem notarialnie

poświadczonym, w których wyrażono zgodę na wykreślenie roszczenia i wskazano na niespłacenie pożyczki w terminie do dnia 30 listopada 2018 r. (a także według stanu rzeczy na dzień 27 grudnia 2018 r.);

- naruszenie art. 19 ust. 1 w związku z art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) i przyjęcie, że roszczenie o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości jako roszczenie warunkowe może zostać wykreślone dopiero po upływie roku od dnia wymagalności roszczenia, podczas gdy w niniejszej sprawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) nie znajduje zastosowania, a ponadto Sąd wskazał, że nie upłynął również termin roczny z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), podczas gdy skutek braku zapłaty należności przez dłużnika nie doszło do powstania po jego stronie prawa do zwrotnego przeniesienia własności, a zatem nie nastąpiła wymagalność roszczenia.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od skarżącego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd, rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten zakreśla granice kognicji Sądów obu instancji w postępowaniu wieczystoksięgowym jako węższe niż przewidziane dla innych postępowań sądowych. Badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy został on złożony przez osobę legitymowaną i czy przytoczone w nim okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żądanego w nim wpisu, zaś badanie jego formy z kolei polega na sprawdzeniu, czy odpowiada on wymaganiom formalnym. Analiza treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej. Szczególnie istotne jest badanie dokumentów załączonych do wniosku, gdyż zadaniem Sądu wieczystoksięgowego jest wówczas ustalenie, czy z ich treści wynika, że wnioskodawcy przysługuje uprawnienie, jakie ma zostać ujawnione w księdze i czy ich forma jest adekwatna do przepisów prawa (ustalenie podstawy wpisu), jak również stwierdzenie, czy treść księgi skonfrontowania z treścią dokumentów nie sprzeciwia się dokonaniu wpisu (brak przeszkody do dokonania wpisu). Jeśli którekolwiek z tych ustaleń wypadnie negatywnie, art. 626⁹ k.p.c. nakazuje oddalenie wniosku o wpis, w szczególności Sąd wieczystoksięgowy nie może prowadzić postępowania dowodowego poza granicami określonymi w art. 626⁸ § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających ze wskazanych w tym przepisie dowodów. Takie stanowisko zostało już ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (np. w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, niepubl., w postanowieniu z dnia 11 marca 2015 r. II CSK 273/14, niepubl., czy w postanowieniu z dnia 4 lipca 2014 r. II CSK 574/13, „Monitor Prawa Bankowego” Nr 10 z 2015 r., s. 39) oraz w orzecznictwie sądów powszechnych. 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. 626⁸ § 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. 626⁸ § 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 znajdującym się w aktach danej księgi wieczystej 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, jak również czy jest 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.

Zwrócić też trzeba uwagę, że w sprawie niniejszej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w swoim wniosku z dnia 27 grudnia 2018 r., domagając się wykreślenia z działu III księgi wieczystej (...) roszczenia (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o zwrotne przeniesienie praw do nieruchomości, dla której księga jest prowadzona, przedłożyła jako dokument, w oparciu o który wniosek miał zostać uwzględniony, oświadczenie uczestnika, na rzecz którego roszczenie wpisano, o wyrażeniu zgody na wykreślenie. W ten sposób określone zostało żądanie i jego podstawa faktyczna, gdyż wnioskodawca wywodził zasadność swego wniosku z faktu wyrażenia przez uprawnionego zgody na wykreślenie jego roszczenia z księgi. Żądanie to zostało rozpoznane przez referendarza w granicach zakreślonej w ten sposób podstawy faktycznej, czego skutkiem było uwzględnienie wniosku poprzez wykreślenie roszczenia, po czym orzeczenie to zostało zaskarżone przez syndyka masy upadłości spółki będącej uczestnikiem, który w związku z ogłoszeniem upadłości wstąpił do postępowania w miejsce (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Następnie wnioskodawca złożył odpowiedź na skargę, gdzie powołał także nową i odmienną podstawę faktyczną swojego żądania, wywodząc tym razem, że do chwili złożenia wniosku uczestnik postępowania nie spłacił długu, którego zabezpieczeniem było przewłaszczenie – mimo wcześniejszego nadejścia terminu zapłaty – wobec czego nie nabył roszczenia o zwrotne przeniesienie nieruchomości, a dotychczas istniejąca podstawa wpisu tego roszczenia do księgi odpadła; do pisma dołączono oświadczenie wnioskodawcy, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, z którego wynikało, że dług zabezpieczony przewłaszczeniem nie został spłacony w umówionym terminie, tj. do dnia 30 listopada 2018 r., ani też na dzień złożenia wniosku. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. podnosiła w ramach przywołanej argumentacji, że brak zapłaty długu w umówionym terminie spowodował wygaśnięcie ekspektatywy roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa i powołała się na upływ terminu rocznego, o jakim mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), stojąc na stanowisku, że w takich okolicznościach art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) nie znajduje zastosowania.

W ocenie Sądu odwoławczego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. dążyła w ten sposób do zmiany zakresu przedmiotowego niniejszego postępowania, dokonując kumulacji wniosków w jej szczególnej postaci, polegającej na tym, że sformułowała jedno żądanie, opierając je na dwóch różnych i niezależnych podstawach faktycznych, konstytuujących odrębne tytuły do jego uwzględnienia, z założeniem, że do osiągnięcia tego celu wystarczająca jest zasadność jednego z przytoczonych tytułów. Zważywszy, że tożsamość wniosku wyznaczona jest zarówno przez zgłoszone w jego ramach żądanie, jak i uzasadniającą je podstawę faktyczną, uznać należy, że oparcie żądania na zgłoszonej w toku postępowania nowej, alternatywnej podstawie faktycznej i prawnej stanowi rozszerzenie granic przedmiotowych postępowania o nowy wniosek. Wnioskodawca początkowo domagał się przecież, by Sąd dokonał oceny zasadności jego żądania wykreślenia wpisu roszczenia uczestnika w związku z wyrażeniem przez uprawnionego zgody na dokonanie wykreślenia, składając określony dokument potwierdzający tę okoliczność i opierając żądanie na – jak wynika z uzasadnienia odpowiedzi na skargę – art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) stosowanym per analogiam, by następnie – już po wydaniu orzeczenia przez referendarza sądowego i jego zaskarżeniu – wywodzić to samo żądanie także z faktu niespłacenia w terminie długu zabezpieczonego przewłaszczeniem skutkującego powstaniem uprawnienia, wykazując tę okoliczność załączonym do pisma własnym oświadczeniem i opierając żądanie na art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204). Są to oczywiście – mimo tożsamości żądania – dwa różne wnioski, oparte na odmiennych podstawach faktycznych i prawnych, z których drugi został złożony już w toku postępowania wszczętego pierwszym wnioskiem.

Można żywić uzasadnione wątpliwości, czy w postępowaniu wieczystoksięgowym dopuszczalne jest rozszerzenie wniosku o żądanie oparte na alternatywnej podstawie faktycznej na etapie rozpoznawania przez Sąd skargi na wpis

dokonany przez referendarza sądowego. Z art. 626⁸ § 1 k.p.c. wynika, że wpis dokonywany jest w granicach wniosku, a art. 626⁸ § 2 k.p.c. stwierdza, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Art. 518¹ § 3 k.p.c. stanowi z kolei, że po wniesieniu skargi na dokonany przez referendarza wpis w księdze wieczystej wpis ten nie traci mocy, a sąd, rozpoznając sprawę, zmienia go przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, którym go utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie wniosek oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza. Wydaje się więc, że skoro referendarz dokonał wpisu w granicach złożonego wniosku, wyznaczonych poprzez żądanie wniosku i jego podstawę faktyczną, a jego orzeczenie nie utraciło mocy wskutek wniesienia skargi, to sąd rozpoznający skargę na wpis nie może rozszerzyć swojej kognicji poprzez objęcie jej zakresem także badania zupełnie nowego wniosku, w ramach którego żądanie tożsame z pierwotnie zgłoszonym i rozpoznawanym przez referendarza oparte byłoby na zupełnie nowej podstawie. Oznaczałoby to bowiem, że sąd wieczystoksięgowy po złożeniu skargi na konkretny wpis orzeka nie tylko co do wniosku, którego uwzględnienie skutkowało dokonaniem zaskarżonego wpisu, ale rozstrzyga wówczas także kwestię zasadności wniosku nowo zgłoszonego, co mogłoby skutkować – po pozytywnym przesądzeniu tej ostatniej kwestii – wydaniem rozstrzygnięcia utrzymującego w mocy wpis, którego dokonano po rozpoznaniu wniosku pierwotnego w jego granicach, choćby okazało się, że brak było przywołanej w tym wniosku podstawy albo też zachodziły przeszkody do dokonania wpisu. Pozostający w mocy po złożeniu skargi wpis jest stwierdzeniem zasadności żądania opartego na konkretnej podstawie i zdaniem Sądu odwoławczego, nie sposób przyjąć, że możliwe jest utrzymanie takiego orzeczenia w mocy, jeśli w ramach rozpoznania sprawy po złożeniu skargi Sąd uzna, iż wniosek rozpoznawany przez referendarza zasadny jednak nie był, natomiast uwzględnione może zostać tożsame żądanie, zgłoszone później i oparte na odmiennej podstawie. W ocenie Sądu II instancji, po złożeniu skargi na wpis dokonany przez referendarza Sąd wieczystoksięgowy może orzekać jedynie co do tego wniosku, którego rozpoznanie skutkowało dokonaniem pozostającego nadal w mocy wpisu, natomiast nie jest dopuszczalne poddawanie jego kognicji nowych wniosków, wykraczających poza materię zaskarżonego rozstrzygnięcia. Judykatura dopuściła wprawdzie możliwość zmiany wniosku po złożeniu skargi na orzeczenie referendarza, zastrzeżono jednak, że istnieje ona tylko w przypadku oddalenia wniosku o wpis do księgi wieczystej, ponieważ w takiej sytuacji, zgodnie z art. 398²² § 3 k.p.c. w związku art. 13 § 2 k.p.c., wniesienie skargi pociąga za sobą utratę mocy zaskarżonego orzeczenia, gdyż ma ona charakter anulacyjny (w przeciwieństwie do skargi na dokonany wpis). Rozpoznający ją sąd działa jako sąd pierwszej instancji i sprawa będąca przedmiotem skargi musi zostać na nowo rozpoznana, nie chodzi więc o merytoryczną kontrolę skargi, lecz o ponowne rozpoznanie samej sprawy, które odbywa się według przepisów o postępowaniu przed sądem pierwszej instancji (tak w postanowieniu SN z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 455/10, niepubl. i w postanowieniu SN z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 298/12, niepubl.).

Sąd odwoławczy stwierdza w efekcie, że powołanie przez wnioskodawcę w piśmie procesowym z dnia 4 marca 2019 r., stanowiącym odpowiedź na skargę uczestnika postępowania na wpis referendarza sądowego, odmiennej podstawy żądania wykreślenia wpisu roszczenia uczestnika o zwrotne przeniesienie praw do nieruchomości jest niedopuszczalnym na tym etapie sprawy zgłoszeniem nowego wniosku obok wniosku wszczynającego postępowanie, a tym samym czynność ta jest nieskuteczna, zaś kognicją Sądu wieczystoksięgowego nie powinno zostać objęte badanie zasadności żądania wykreślenia ze względu na upływ terminu przewidzianego w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204). Jeśli Sąd Rejonowy to uczynił, to naruszył w ten sposób normę art. 626⁸ § 1 k.p.c., wykraczając poza granice wniosku, zaś rozważania zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia w znacznej części nie dotyczą istoty sprawy, którą jest rozstrzygnięcie o zasadności żądania wykreślenia wpisu przedmiotowego roszczenia w związku ze złożeniem przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o zgodzie na dokonanie wykreślenia. W konsekwencji tego do istoty sprawy nie odnosi się również niemała część zarzutów apelacyjnych, które dotyczą prawidłowości ustaleń Sądu I instancji dotyczących niespłacenia w umówionym terminie pożyczki, której zabezpieczeniem było przewłaszczenie nieruchomości, jak również trafności stanowiska co do konsekwencji prawnych tego faktu, w szczególności wygaśnięcia roszczenia o zwrotne przeniesienie własności (czy też jego ekspektatywy) oraz dalszych tego skutków w postaci możliwości zastosowania w sprawie normy art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) jako podstawy prawnej wykreślenia w

związku z upływem przewidzianego tam terminu rocznego. Dotyczy to zarzutów z punktu I. a, I. c, II, III.2 i częściowo również z punktu III.1 apelacji, które jako nieodnoszące się do istoty sprawy nie mogą skutkować uwzględnieniem wniosków apelacyjnych – wobec czego Sąd odwoławczy stwierdza, że zbędne jest rozważanie ich zasadności. Na marginesie dodać można jeszcze, że nawet gdyby zająć stanowisko odmienne od prezentowanego powyżej, uznając, iż w odpowiedzi na skargę wnioskodawca był uprawniony do powołania zupełnie nowej podstawy swego żądania, to bezsprzecznie dla uwzględnienia opartego na niej wniosku kluczowe było wykazanie, że nie doszło do spłaty długu zabezpieczonego przewłaszczeniem w terminie wynikającym z aneksu Nr (...) do umowy pożyczki zawartej przez wnioskodawcę i uczestnika. Ten bowiem fakt – w myśl stanowiska prezentowanego przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. oraz wyrażonego przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 26 września 2007 r., IV CSK 118/07, OSP Nr 12 z 2008 r., poz. 125 – mógłby skutkować wygaśnięciem ujawnionego w księdze roszczenia i niezaimowaniem jego wymagalności, co z kolei powodowałoby powstanie po stronie właściciela nieruchomości uprawnienia do żądania wykreślenia po upływie terminu przewidzianego w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), nie zaś określonego w art. 18 ust. 3 tejże ustawy, który znajdowałby zastosowanie, gdyby zabezpieczony przewłaszczeniem dług spłacono terminowo. Dla udowodnienia owej okoliczności wnioskodawca załączył do odpowiedzi na skargę własne oświadczenie, sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym stwierdzał, że do spłaty długu w umówionym terminie nie doszło. Bezsporne jest jednak w orzecznictwie, że dokumenty przedstawione w związku ze skargą na orzeczenie referendarza lub z apelacją mogą być brane pod uwagę przez sąd wieczystoksięgowy tylko w charakterze podstawy stwierdzenia wadliwości formalnej lub merytorycznej orzeczenia uwzględniającego wniosek o wpis, natomiast art. 626⁸ § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do prowadzenia postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, o ile miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku. Skoro wnioskodawca do swego wniosku dołączył jedynie oświadczenie uczestnika o zgodzie na wykreślenie wpisu, to inne – złożone później – dokumenty, w szczególności opisane wyżej oświadczenie o niedokonaniu spłaty długu, nie mogą posłużyć wykazaniu okoliczności stanowiących podstawę uwzględnienia wniosku. W rezultacie, nawet gdyby przyjąć, że dopuszczalne było objęcie kognicją sądu wieczystoksięgowego innej niż pierwotnie powołana podstawa wniosku, to równocześnie konieczne byłoby stwierdzenie, że niedołączenie do wniosku odpowiednich dokumentów nie pozwoliło na ustalenie jej istnienia.

Odnosząc się natomiast do pozostałych zarzutów apelacyjnych, nie można przede wszystkim zgodzić się z tezą, że Sąd I instancji w sposób błędny i nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania ocenił dowód z załączonego do wniosku oświadczenia (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, podpisanego przez prezesa tej spółki i opatrzonego notarialnym poświadczeniem podpisu. Dokument ten stanowi dowód złożenia oświadczenia w nim zawartego i tak też potraktował go Sąd meriti, ustalając na jego podstawie, że dłużnik, w którego imieniu działał W. M. (uprawniony do jednoosobowej reprezentacji spółki, co wynikało z dołączonego również odpisu z KRS), wyraził w dniu 29 listopada 2018 r. zgodę na wykreślenie z księgi przedmiotowego wpisu. Nie jest dla Sądu II instancji jasne, na czym miałyby polegać zarzucane w apelacji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., skoro skarżący wywodzi z opisanego dowodu te same fakty, które ustalił Sąd. W uzasadnieniu pisma apelujący podnosi jedynie, że zgoda ta została wyrażona „(...) z uwagi m.in. na fakt niemożności zwrotu pożyczki do dnia 30 listopada 2018 r. (...)”, więc jeśli de facto istotą tego zarzutu miałyby być kwestionowanie tego, że Sąd Rejonowy w oparciu o przedmiotowy dowód zaniechał ustalenia opisanej w ten sposób przyczyny udzielenia zgody dłużnika na wykreślenie wpisu, to zaznaczyć trzeba, iż jest to zarzut niezasadny, gdyż treść załączonego do wniosku dokumentu nie daje najmniejszych podstaw do poczynienia takich ustaleń w zgodzie z art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Stwierdzić trzeba w efekcie, że stan faktyczny w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – w szczególności co do treści księgi wieczystej, treści zawartych w umowie o przewłaszczeniu postanowień kreujących wpisane do księgi roszczenie, złożenia przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczenia wyrażającego zgodę na wykreślenie wpisu, wydania przez sąd gospodarczy orzeczeń w toku postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości tej spółki oraz zawarcia przez pożyczkobiorcę i pożyczkodawcę kolejnych aneksów do umowy pożyczki – został ustalony w toku postępowania pierwszoinstancyjnego w sposób prawidłowy i umożliwiający Sądowi odwoławczemu przyjęcie go za własny, choć doprecyzowania wymaga, że w aneksie Nr (...) do umowy pożyczki jej strony ostatecznie określiły termin jej spłaty na dzień 30 listopada 2018 r. (aneks Nr (...), k. 4233-4239).

Pozostaje do rozważenia kwestia, czy na gruncie tak ustalonego stanu faktycznego i w świetle przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) zgoda osoby, na rzecz której wpisano do księgi roszczenie o powrotne przeniesienie własności nieruchomości, mogła w okolicznościach rozpoznawanej sprawy stanowić podstawę żądania wykreślenia takiego wpisu. Oczywiście, nie chodzi tu o naruszenie dyspozycji wskazywanego przez autora apelacji art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), gdyż forma dokumentu nie budziła żadnych zastrzeżeń Sądu I instancji i bezsprzecznie w myśl powołanego przepisu z formalnego punktu widzenia dokument z podpisem notarialnie poświadczonym mógłby w tym wypadku posłużyć żądanemu wykreśleniu wpisu. Analizując zaś treść dokumentu, zgodzić się można ze skarżącym, przytaczającym wyrażony w doktrynie prawa pogląd, że zgoda uprawnionego jest wystarczającą podstawą do wykreślenia wpisu roszczenia z działu III księgi wieczystej, gdyż w takim wypadku należy w drodze analogii zastosować art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204). Bez wątplenia jednak sąd prowadzący księgę wieczystą musi badać stanowiącą podstawę wpisu (wykreślenia) czynność nie tylko pod względem formalnym, lecz również pod względem jej skuteczności, a w razie stwierdzenia, że jest ona niezgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi i zachodzi nieważność czynności mającej stanowić podstawę wpisu, ma obowiązek odmówić dokonania wpisu. Jakkolwiek sąd wieczystoksięgowy nie ustala stanu faktycznego, nie rozstrzyga sporu o prawo i nie bada, czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym, jednak, zgodnie z zasadą legalizmu obowiązującą także w tym postępowaniu, ocenia, czy wpis będzie dokonany zgodnie z prawem. Jak już powiedziano wyżej, przy ustalaniu ewentualnego braku podstaw do dokonania wpisu czy też wykreślenia, w szczególności nieważności czynności stanowiącej tę podstawę, można oprzeć się w postępowaniu wieczystoksięgowym na okolicznościach znanych Sądowi z urzędu, w tym na twierdzeniach powoływanych w pismach i środkach zaskarżenia składanych przez uczestników w toczącym się postępowaniu oraz na dokumentach dołączanych do takich pism bądź znajdujących się już w aktach księgi wieczystej. Bezsprzecznie ważność czynności prawnej oceniać należy według stanu rzeczy z chwili jej dokonania.

W skardze na wpis referendarza powołano się na nieważność zgody wyrażonej przez dłużnika, podnosząc, że w chwili jego złożenia wobec (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością toczyło się postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości, a w jego toku zabezpieczono majątek dłużnika poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego; do wcześniejszego wniosku syndyka (a także do odpowiedzi na apelację) dołączono poświadczające tę okoliczność ogłoszenie dokonane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, z którego wynika, że postanowienie Sądu Rejonowego w Opolu w tym przedmiocie zapadło w dniu 18 października 2018 r. Jak wynika z art. 38a zd. II i III ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 498 ze zm.), konsekwencją zabezpieczenia majątku w taki sposób jest konieczność uzyskania przez dłużnika zgody ustanowionego nadzorcy na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu pod rygorem nieważności, przy czym zgoda taka może zostać udzielona również w ciągu trzydziestu dni po dokonaniu czynności. Jeśli zatem dołączoną do wniosku zgodę można byłoby zakwalifikować jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wówczas w ramach badania jej ważności Sąd wieczystoksięgowy winien stwierdzić, czy na jej dokonanie zezwolił tymczasowy nadzorca sądowy (przed dniem 29 listopada 2018 r. lub w ciągu trzydziestu dni od tej daty), a obowiązkiem wnioskodawcy byłoby przedłożenie takiej zgody we właściwej formie wraz z wnioskiem. Podkreślić należy, że judykatura dopuszcza badanie w postępowaniu wieczystoksięgowym – w kontekście udzielenia zezwolenia przez osobę trzecią jako przesłanki ważności i skuteczności czynności mającej być podstawą wpisu – czy zachodzi przewidziana przepisami prawa sytuacja, w której zachodzi konieczność uzyskania takiego zezwolenia, w szczególności, czy czynność przekracza zakres zwykłego zarządu majątkiem (tak np. w postanowieniu SN z dnia 12 grudnia 1997 r., III CKU 92/97, niepubl. lub w uchwale SN z dnia 16 września 2010 r., III CZP 50/10, OSNC Nr 4 z 2011 r., poz. 39).

Truizmem jest stwierdzenie, że ustawodawca nie sformułował katalogu czynności mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu majątkiem oraz wykraczających poza ten zakres, zatem kwalifikowania określonej czynności do jednej z tych dwóch kategorii należy dokonywać z uwzględnieniem wszelkich okoliczności sprawy. Zwrócić tu więc warto uwagę na następujące kwestie. Po pierwsze, wpis do księgi wieczystej roszczenia o zwrotne przeniesienie praw do nieruchomości powoduje rozszerzenie jego skuteczności w stosunku do praw później nabytych, a z perspektywy

podmiotowej w stosunku do innych osób później nabywających swe prawa [art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204)]. Roszczenie to przekształca się więc z prawa podmiotowego względnego, które mogło być dotychczas dochodzone tylko wobec ściśle określonej osoby (actio in personam), w prawo podmiotowe skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości (actio in rem scripta). Po drugie, w chwili wyrażenia przez uprawnionego zgody na wykreślenie wpisu roszczenia nie upłynął jeszcze uzgodniony przez strony umowy pożyczki termin jej spłaty, a tym samym roszczenie to wciąż nie wygasło i przed nadejściem tego terminu nie można było jednoznacznie wykluczyć, że warunek, od którego uzależniona była realizacja roszczenia poprzez żądanie powrotnego przeniesienia praw do nieruchomości, zostanie spełniony. Jednocześnie nie bez znaczenia jest to, że z treści księgi wieczystej wynika, że objęta nią nieruchomość położona jest w K., ma powierzchnię 2,4122 ha i zabudowana jest licznymi budynkami o charakterze biurowym oraz przemysłowym, mającymi powierzchnię użytkową rzędu kilku tysięcy metrów kwadratowych (wpisy w dziale I-O księgi wieczystej) – co pozwala bez odwoływania się do wiadomości specjalnych przyjąć, że jej wartość jest znaczna (sam skarżący przyznaje w odpowiedzi na skargę, że wynosi ona 1.770.000,00 zł).

Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdzić trzeba, że poprzez wyrażenie w dniu 29 listopada 2018 r. zgody na wykreślenie wpisu przysługującego jej roszczenia z księgi wieczystej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zmierzała do rezygnacji z mającej swe źródło we wpisie do księgi rozszerzonej skuteczności wciąż przysługującego jej wówczas roszczenia o zwrotne przeniesienie na nią praw do nieruchomości o znacznej wartości, co mogło jej znacznie utrudnić lub nawet uniemożliwić realizację tego roszczenia – a tym samym uzyskania praw do istotnego składnika majątkowego – w wypadku, gdyby w przyszłości spełnił się jednak warunek uprawniający ją do żądania powrotnego przeniesienia tych praw. W ocenie Sądu odwoławczego była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu majątkiem spółki, wymagająca tym samym do swej ważności – z uwagi na zastosowany w toku postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości sposób zabezpieczenia majątku – zezwolenia tymczasowego nadzorcy sądowego pod rygorem nieważności. Z uwagi na konieczność dokonania oceny tej kwestii według stanu rzeczy na chwilę dokonania czynności bez znaczenia jest to, że ostatecznie warunek uprawniający do realizacji roszczenia nie spełnił się, a samo roszczenie wygasło – okoliczność ta potencjalnie może uzasadniać żądanie wykreślenia wpisu w oparciu o inną podstawę faktyczną i prawną, nie konwaliduje jednak ważności wcześniejszej czynności dłużnika w postaci dołączonej do wniosku zgody na wykreślenie. Chybiony jest też argument wnioskodawcy, iż przedmiotowa nieruchomość – jako stanowiąca przedmiot przysługujących mu praw – nie weszła do masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Jest to oczywiście prawda, już choćby dlatego, że w myśl art. 61 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 498 ze zm.) majątek upadłego staje się masą upadłości dopiero z dniem ogłoszenia tej upadłości, zaś przedmiotowa nieruchomość rzeczywiście do tego majątku nie należała ani w chwili złożenia wniosku w sprawie niniejszej, ani też w momencie ogłoszenia upadłości dłużnika. Niemniej jednak dla ważności czynności będącej podstawą wniosku o wykreślenie istotne jest na gruncie art. 38 i 38a tejże ustawy to, czy stanowiła ona czynność zarządu majątkiem dłużnika – a tak właśnie w ocenie Sądu II instancji było, skoro jej przedmiotem był składnik tego majątku w postaci istniejącego wówczas roszczenia o zwrotne przeniesienie praw do nieruchomości; było to bowiem roszczenie przyszłe, czyli takie, które powstało, lecz nie mogło być jeszcze dochodzone przez uprawnionego, gdyż jego wymagalność zależała od określonego zdarzenia (tak S. Kostecki [w:] „Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz” pod red. K. Osajdy, 2019, teza 26 do art. 19). Powtórzyć zaś trzeba, że za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu tym składnikiem należy uznać nie tylko zrzeczenie się roszczenia bądź rozporządzenie nim, ale także znaczące ograniczenie skuteczności jego potencjalnej realizacji – poprzez przekształcenie z actio in rem scripta ponownie w actio in personam – polegającej na osiągnięciu przysporzenia w drodze powrotnego uzyskania praw do nieruchomości. Ponieważ wraz z wnioskiem nie złożono zezwolenia tymczasowego nadzorcy sądowego, wydanego przed dniem 29 listopada 2018 r. lub w terminie 30 dni po tej dacie, na wyrażenie zgody na wykreślenie roszczenia z księgi, czynność ta nie może zostać uznana za ważną, a tym samym nie może stanowić podstawy uwzględnienia wniosku; brak wymaganej zgody tymczasowego nadzorcy sądowego stanowi przeszkodę do dokonania żadanego wykreślenia. Rozstrzygnięcie Sądu meriti o uchyleniu zaskarżonego wpisu i oddaleniu wniosku na podstawie art. 518¹ § 3 k.p.c. w związku z art. 626⁹ k.p.c. ostatecznie odpowiada więc prawu, mimo zupełnie odmiennej argumentacji prawnej przywołanej w jego uzasadnieniu, a zarzuty apelacyjne nie mogły doprowadzić do uwzględnienia wniosków

zawartych w złożonym środku odwoławczym, co przemawia za jego oddaleniem w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., mając na uwadze ujawnioną w toku sprawy sprzeczność interesów uczestników; wysokość podlegających zwrotowi przez wnioskodawcę kosztów zastępstwa prawnego obliczono w myśl § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 5 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) na kwotę 120,00 zł.