

Przewodniczący: Sędziowie:

SSO Joanna Wiśniewska - Sadowska

SO Agnieszka Łukaszuk (spr.) SO Magdalena Majewska

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2017 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku A. S. i M. S.

z udziałem K. J.

o wpis w dziale II księgi wieczystej

na skutek apelacji K. J.

od postanowienia Sądu Rejonowego w dla Warszawy - Mokotowa w W.

z dnia 13 sierpnia 2015 r., dz. (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Z: Odpis postanowienia doręczyć pełnomocnikom stron.

W sprawie przysługuje skarga kasacyjna.

Sygn. akt V Ca 1506/17

UZASADNIENIE

W dniu 1 lipca 2015 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w W. wpłynął wniosek zawarty w umowie darowizny z dnia 26 czerwca 2015 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusz M. K. za rep. A nr (...), o wpis w dziale II księgi wieczystej Nr (...), wnioskodawczyni A. S. jako właścicielki nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

W dniu 7 lipca 2015 r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w W. uwzględnił powyższy wniosek. Na przedmiotowe orzeczenie referendarza skargę złożyła K. J., dotychczas ujawniona w księdze wieczystej jako właścicielka. Do skargi dołączyła ona oświadczenie w formie aktu notarialnego z dnia 15 czerwca 2015 odwołujące pełnomocnictwo udzielone matce A. D..

Po rozpoznaniu skargi postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2015 r., Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W. utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 26 czerwca 2015 r. A. D. legitymująca się pełnomocnictwem udzielonym przez jej córkę K. D. (obecnie J.) w formie aktu notarialnego z dnia 9 czerwca 2006 r., darowała na rzecz swojego syna (a brata K. J.) M. S., opisaną bliżej w tej umowie, sporządzonej w formie aktu notarialnego, nieruchomość objętą księgą wieczystą Nr (...), stanowiącą własność K. D.. Następnie M. S. darował przedmiotową nieruchomość na rzecz jego żony A. S.. Darowizna dokonana przez A. D. została dokonana już po tym, jak jej pełnomocnictwo zostało odwołane przez K. J. aktem notarialnym z dnia 15 czerwca 2015 r., Rep. A nr (...), sporządzonym notariusza przez L. S.. W akcie tym K. J. oświadczyła, że odwołania wszelkich pełnomocnictw udzielonych A. D. dokonała ustnie, wręczając jej pisemne odwołanie dnia 20 grudnia 2012 r.

Powołując się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu wydanym w sprawie III CSK 84/10 Sąd Rejonowy wskazał, że samo stwierdzenie wygaśnięcia umocowania do dokonania w imieniu uprawnionego rzeczowo czynności prawnej będącej podstawą wpisu w księdze wieczystej nie prowadzi do nieważności tej czynności i nie może być podstawą odmowy wpisu na rzecz nabywcy prawa będącego przedmiotem tej czynności. Podstawę takiej odmowy mogłoby stanowić dopiero ustalenie faktyczne, że druga strona wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania. Jeżeli zatem treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu oraz załączone do wniosku dokumenty nie nasuwają wątpliwości Sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem. Zdaniem Sądu Rejonowego ze względu na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego możliwość badania ważności pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej ze skutkiem rzeczowym jest ograniczona i nie obejmuje prowadzenia dowodów osobowych ani ustalania okoliczności, czy strona wiedziała o odwołaniu pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka K. J., zaskarżając je w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 103 § 1 k.c. poprzez utrzymanie w mocy wpisu prawa własności na rzecz A. S. w sytuacji, gdy umowa darowizny z dnia 26 czerwca 2015 r. była nieważna wobec braku umocowania A. D.;

b) art. 105 § 1 k.c. poprzez utrzymanie w mocy wpisu prawa własności na rzecz A. S. w sytuacji, gdy pełnomocnictwo udzielone A. D. zostało odwołane, a M. S., a także jego żona A. S. o wygaśnięciu umocowania wiedzieli lub co najmniej z łatwością mogli się dowiedzieć;

c) art. 83 k.c. poprzez utrzymanie w mocy wpisu prawa własności na rzecz A. S. w sytuacji, gdy mamy do czynienia z nieważnością oświadczeń woli złożonych drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów, a mianowicie nieważnością oświadczenia woli dot. darowizny nieruchomości na rzecz M. S., darowanej następnie tym samym aktem notarialnym jego żonie A. S.;

d) art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez utrzymanie w mocy wpisu prawa własności na rzecz A. S. w sytuacji, gdy umowa darowizny z dnia 26 czerwca 2015 r. dokonana na rzecz M. S. jest nieważna albowiem została dokonana w celu obejścia przepisów podatkowych, a w konsekwencji nie doszło do przeniesienia własności na rzecz A. S.;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez utrzymanie w mocy wpisu prawa własności na rzecz A. S. w sytuacji, gdy w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego pozostaje kwestia oceny materialnej skuteczności przeniesienia własności nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez uchylenie zaskarżonego wpisu oraz oddalenie wniosku o wpis A. S. w dziale II księgi wieczystej.

Rozpoznając przedmiotową apelację Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 5 maja 2016 r., zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił zaskarżony wpis w dziale II księgi wieczystej i oddalił wniosek. W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, iż zawarta umowa darowizny była nieważna, albowiem nieważne było pełnomocnictwo na podstawie którego nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości na M. S., co w konsekwencji skutkowało brakiem możliwości dokonania przez niego dalszej darowizny na rzecz swojej żony A. S..

Sąd Okręgowy podniósł, iż treść pełnomocnictwa udzielonego A. D. przez K. J. wskazuje, iż jest ono pełnomocnictwem ogólnym w rozumieniu art. 98 k.c. Tym samym nie może ono upoważniać do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym do zawarcia umowy darowizny. Do czynności takich niezbędne jest pełnomocnictwo rodzajowe albo szczególne, a zawierając przedmiotową umowę A. D. upoważnieniem takim nie dysponowała. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, iż w pełni aprobuje pogląd, zgodnie z którym nie można skutecznie umocować nikogo do dokonywania w imieniu mocodawcy wszelkich czynności prawnych. Pełnomocnictwo takie stwarzałoby bowiem

zbyt duże niebezpieczeństwo dla mocodawcy, a czynność prawna działana w oparciu o takie pełnomocnictwo jest nieważna.

Od powyższego rozstrzygnięcia uczestniczka A. S. wniosła skargę kasacyjną zarzucając w niej naruszenie art.98 k.c, polegające na wadliwej ocenie pełnomocnictwa udzielonego A. D. przez jej córkę jako pełnomocnictwa ogólnego, podczas gdy pełnomocnictwo to, o charakterze rodzajowym, mocowało A. D. do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem mocodawczyni, w tym do rozporządzenia przedmiotową nieruchomością K. J. na rzecz M. S.. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2017 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy wskazał, iż wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, treść pełnomocnictwa udzielonego przez K. D., obecnie J., matce A. D. wskazuje, że nie może ono być zakwalifikowane jako pełnomocnictwo ogólne w rozumieniu art. 98 k.c, albowiem nie zawiera jedynie ogólnego umocowania do podejmowania czynności zwykłego zarządu majątkiem mocodawczyni. Wprost przeciwnie, niewątpliwie upoważnia ono A. D. do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem córki, wymieniając przy tym rodzaj czynności objętych tym umocowaniem (zbywanie i nabywanie pod tytułem darmym lub odpłatnie), a także przedmiot czynności (ruchomości i nieruchomości mocodawczyni). Czynność objęta umową z dnia 26 czerwca 2015 r. polegająca na darowaniu nieruchomości bratu właścicielki mieści się zatem niewątpliwie w zakresie czynności, do dokonania których była umocowana A. D., stąd skarga kasacyjna uczestniczki zasługiwała na uwzględnienie.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zarzuty w niej podniesione nie mogły skutkować zmianą bądź uchyleniem zaskarżonego postanowienia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia prawa procesowego podnieść należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że zgodnie z treścią art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie był uprawniony do prowadzenia postępowania dowodowego celem badania ważności pełnomocnictwa na podstawie którego zawarto umowę darowizny z M. S.. Powszechnie przyjęty i akceptowany w doktrynie i judykaturze pogląd, iż obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie również ocenę skuteczności czynności materialnoprawnej stanowiącej podstawę wpisu nie może być bowiem rozumiany, jako nakaz prowadzenia postępowania wykraczającego poza ramy wyznaczone art. 626⁸ § 2 k.p.c. Zawarte w tym przepisie sformułowanie "bada jedynie" jest podkreśleniem ograniczonego charakteru kognicji sądu w tym postępowaniu, w którym sąd nie ma uprawnień ani możliwości prowadzenia postępowania dowodowego, nie może więc weryfikować danych podawanych przez strony (tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 84/10, z dnia 21 czerwca 2006 r., I CSK 115/06, z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 207/08).

Akceptowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego powinność badania przez sąd wieczystoksięgowy ważności pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej ze skutkiem rzeczowym jest także ograniczona i nie obejmuje prowadzenia dowodów osobowych (tak: postanowienia z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 84/10 oraz z dnia 7 grudnia 1999 r., II CKN 591/98). Badanie takie ogranicza się jedynie do kwestii, które można ustalić na podstawie dokumentów będących podstawą wpisu oraz treści księgi wieczystej (tak m.in.: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 497/08, z dnia 7 grudnia 1999 r., II CKN 591/98 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02).

Odnosząc powyższe do dokumentów znajdujących się w aktach sprawy stwierdzić należy, iż stosownie do treści art. 105 k.c., jeżeli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w

granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Samo zatem złożenie oświadczenia o odwołaniu umocowania nie jest wystarczające do przyjęcia przez sąd wieczystoksięgowy, że pełnomocnik działał bez umocowania. Skuteczność odwołania pełnomocnictwa zależy bowiem od tego, czy o odwołaniu dowiedział się pełnomocnik, zaś ewentualny skutek w postaci nieważności czynności prawnej zależec będzie od ustalenia, kiedy adresat oświadczenia woli (pełnomocnik) faktycznie zapoznał się z jego treścią, albo kiedy mógł się z nią zapoznać. Tymczasem, jak wskazano powyżej, sąd wieczystoksięgowy nie był uprawniony do przeprowadzenia postępowania dowodowego, czy i kiedy K. J. złożyła swojej matce oświadczenie o wypowiedzeniu pełnomocnictwa. Sąd dokonujący wpisu na podstawie znajdującej się w aktach umowy darowizny nie mógł zatem wziąć pod uwagę znajdującego się w aktach oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa (tak. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10). Ograniczenia postępowania o wpis do księgi wieczystej sprawiają bowiem, że sądy obu instancji nie ustalają stanu faktycznego, nie rozstrzygają sporu o prawo i nie badają, czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym.

Za niezasadne należało uznać także wszystkie podniesione przez apelującą zarzuty prawa materialnego. Ich uwzględnienie wymagałoby bowiem przeprowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność wygaśnięcia umocowania pełnomocnika i ważności dokonanej przez niego czynności. Tymczasem, jak wskazano powyżej zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wyklucza przeprowadzenie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń. Powyższe kwestie winny zaś zostać wyjaśniane w trybie procesu o ustalenie nieważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu czy też domagania się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Agnieszka Łukaszuk SSO Joanna Wiśniewska – Sadowska SSO Magdalena Majewska