

. akt III CSK 84/10

POSTANOWIENIE

Dnia 5 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSA Maria Szulc

SSN Jan Górowski

w sprawie z wniosku Barbary E.-B. i Jana B.
przy uczestnictwie Margalit R.
o wpis prawa własności,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 5 stycznia 2011 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 25 listopada 2009 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu pozostawiając Temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 27 maja 2004 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Barbary E.-B. i Jana B. o wpis na ich rzecz w miejsce Abrahama H. prawa własności udziału wynoszącego 207/5120 części w nieruchomości położonej w K. w narożniku ulic B. [...] i S. [...] objętej księgą wieczystą nr [...].

W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawcy nabyli przedmiotowy udział na podstawie notarialnej mowy sprzedaży z dnia 19 grudnia 2002 r.. W imieniu zbywcy Abrahama H. działała jego córka Margelit R., która przedstawiła pełnomocnictwo z dnia 21 stycznia 1996 r. i zapewniła, że pełnomocnictwo nie zostało odwołane ani też nie wygasło. Sąd rozpoznający wniosek powziął jednak wątpliwość, czy w dacie sporządzenia aktu notarialnego zbywca urodzony 17 stycznia 1910 r. pozostawał przy życiu i dlatego zobowiązał wnioskodawców do przedłożenia na tę okoliczność oświadczenia pełnomocniczki zbywcy. Ponieważ wnioskodawcy tego nie uczynili, Sąd oddalił wniosek.

Wnioskodawcy wnieśli apelację od tego postanowienia. Sąd Okręgowy zarządził doręczenie odpisu postanowienia oraz odpisu apelacji uczestnikowi Abrahamowi H. bezpośrednio na adres w Izraelu. W związku ze zwrotem przeznaczonych dla tego uczestnika dokumentów z adnotacją „adresat nie żyje” postępowanie w sprawie zostało zawieszona a następnie podjęte z udziałem jego następcy prawnego. Pomimo wezwania sądu ani wnioskodawcy, ani uczestniczka nie przedstawili aktu zgonu Abrahama H. Jedynie z załączonego do akt postanowienia o ujawnieniu testamentu wynika, że zmarł on 30 maja 1997 r.

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców. Zdaniem tego Sądu, odmowa wpisu w księdze wieczystej była uzasadniona. Sąd wieczystoksięgowy może bowiem odmówić wpisu, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda lub gdy okoliczności sprawy wskazują na takie przeszkody a art. 626⁸ k.p.c. nie może być rozumiany i stosowany w sposób ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji funkcji wyłącznie rejestracyjno-ewidencyjnych z pominięciem funkcji kontrolno-badawcze.

Stosownie do przepisów kodeksu cywilnego, śmierć mocodawcy powoduje *ex lege* wygaśnięcie pełnomocnictwa, chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Jak ustalił Sąd Okręgowy, Abraham H. nie żył w chwili sporządzania aktu notarialnego a w treści udzielonego przez niego pełnomocnictwa brak było klauzuli, że pełnomocnictwo nie wygasa z jego śmiercią. Z tych przyczyn przyjmując, że pełnomocnictwo udzielone w 1996 r. córce Margalit R. wygasło Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawców.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili naruszenie: art. 626⁸ § 2 i 626⁹ k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i oddalenie wniosku, pomimo że sąd nie stwierdził nieważności ani bezskuteczności czynności prawnej objętej aktem notarialnym; art. 105 k.c. w zw. z art. 7 k.c. przez nieuwzględnienie domniemania dobrej wary wnioskodawców zawierających umowę sprzedaży udziału w nieruchomości z pełnomocnikiem właściciela; art. 234 k.p.c. przez nieuwzględnienie domniemania dobrej wiary pomimo nie obalenia tego domniemania; art. 385 k.p.c. przez oddalenie apelacji i utrzymanie wadliwego postanowienia sądu pierwszej instancji.

Powołując się na te podstawy skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu ewentualnie orzeczenie co do istoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym określa art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym zakres badania sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów. Przepis ten określa kognicję nie tylko sądu wieczystoksięgowego, lecz także sądu drugiej instancji przy rozpoznaniu apelacji od wpisu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183; z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, nie publ.). Wymieniony przepis jest odpowiednikiem art. 46 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

W judykaturze Sądu Najwyższego powszechnie akceptowany jest pogląd, iż uprawnienie i obowiązek badania dokumentów dotyczą kontroli przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym ale także pod względem ich skuteczności materialnej w szczególności oznacza to, że nie może być podstawą wpisu czynność nieważna. Ocenę tę, poza dołączonymi do wniosku dokumentami, dokonuje sąd na podstawie samego wniosku o wpis oraz treści księgi wieczystej (zob. m. in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, z. 11, poz. 142; postanowienie z dnia 16 lipca 2009 r. I CSK 497/08, nie publ.). Podkreśla się jednocześnie, że sąd wieczystoksięgowy nie może przeprowadzać postępowania wykraczającego poza wynikający z treści art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres. 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. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 czerwca 2006 r. (sygn. akt I CSK 115/06, nie publ.) przyjmując, że kognicja sądu wieczystoksięgowego wyłącza możliwość prowadzenia postępowania dowodowego i dokonywania na jego podstawie ustaleń faktycznych (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02, nie publ.; z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 207/08, nie publ.). Natomiast z zastosowania do postępowania wieczystoksięgowego na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. przepisów o procesie wyprowadza się w orzecznictwie wnioski o dopuszczalności uwzględnienia jako podstawy odmowy wpisu w księdze wieczystej znanej sądowi urzędowo przeszkody do jego dokonania (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006, z. 7-8, poz. 138).

Ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego obejmuje również sytuacje, gdy umowę stanowiącą podstawę wpisu zawarł pełnomocnik. Akceptowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego powinność badania przez sąd wieczystoksięgowy ważności pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej ze skutkiem rzeczowym (zob. postanowienie z dnia 24 marca 1999 r., II CKN 250/98, nie publ.) jest również ograniczona i nie obejmuje prowadzenia dowodów osobowych (zob. postanowienie z dnia 7 grudnia 1999 r., II CKN 591/98, OSNC

2000, z. 7-8, poz. 131) chociaż nie wyklucza się także i w tym zakresie oparcia odmowy wpisu na podstawie okoliczności notoryjnie znanych sądowni (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 października 1954 r., II CO 49/54, OSN 1955, z. 3, poz. 61).

Podstawą odmowy wpisu prawa własności nabywcy udziału w nieruchomości może być stwierdzona w postępowaniu wieczystoksięgowym, przy wypełnieniu wskazanych rygorów związanych z ograniczonym zakresem kognicji sądu, bezskuteczność materialna czynności prawnej o skutku rozporządzającym. Przyczyną bezskuteczności może być między innymi wadliwość bądź brak umocowania pełnomocnika dokonującego przeniesienia udziału w nieruchomości ustalona także w oparciu o fakty znane sądowni urzędowo. Jednak nie w każdym przypadku braku umocowania czynność prawna dokonana przez przedstawiciela jest nieważna. Wyjątek, którego nie uwzględnił sąd odwoławczy, dotyczy okoliczności, które wystąpiły w rozpoznawanej sprawie a mianowicie dokonania czynności prawnej przez pełnomocnika w granicach pierwotnego umocowania po jego wygaśnięciu. Zgodnie z treścią art. 105 k.c. w takiej sytuacji czynności prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć.

Dotychczasowe rozważania uprawniają do dwóch istotnych dla oceny skargi kasacyjnej wniosków. Po pierwsze, 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. Podstawą takiej odmowy mogłoby stanowić dopiero ustalenie faktyczne, że druga strona wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania. Ustawa podobnie jak w odniesieniu do pojęcia dobrej lub złej wiary w art. 105 k.c. niekorzystne skutki uzależnia dopiero od tego, czy druga strona umowy wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o określonych okolicznościach. Podobnie jak w przepisach, które wprost odwołują się do pojęć dobrej lub złej wiary (art. 7 k.c.), w art. 105 k.c. zakłada się na zasadzie domniemania istnienie tzw. dobrej wiary po drugiej stronie czynności prawnej. Bez obalenia tego domniemania co do stanu świadomości drugiej strony czynności

prawnej odnośnie wygaśnięcia umocowania dla pełnomocnika jej kontrahenta nie jest możliwe uznanie tej czynności za nieważną. Drugi ważny wniosek odnosi się do ograniczonego wykorzystania w postępowaniu wieczystoksięgowym instrumentów odpowiednich do wyjaśnienia okoliczności umożliwiających obalenie domniemania braku wiedzy lub możliwości dowiedzenia się przez nabywcę nieruchomości o wygaśnięciu umocowania dla pełnomocnika zbywcy.

Jak wskazał Sąd Najwyższy wymienionym postanowieniu z dnia 16 lipca 2009 r. jeżeli treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, załączone do wniosku dokumenty nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych, sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem. Nie zamyka to drogi do podważania w trybie procesu ważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu i domagania się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.).

Z tych względów trafne są zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące niezastosowania art. 105 k.c. i odmowy wpisu na podstawie art. 626⁹ k.p.c. pomimo nie stwierdzenia nieważności czynności prawnej będącej podstawą wpisu w księdze wieczystej. Dlatego Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji.