

POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSA Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Zofii B.

przy uczestnictwie Elżbiety M.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 października 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 20 marca 2009 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od Zofii B. na rzecz Elżbiety M. kwotę 120 (sto dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Umową w formie aktu notarialnego zawartą w dniu 29 lutego 2008 r., Zofia Teodora B. darowała swej córce Elżbiecie M. prawo własności lokalu oznaczonego nr 54 położonego w G. przy ul. J.[...], stanowiącego odrębną nieruchomość, o powierzchni 59,40 m², szczegółowo w tym akcie opisanego, wraz z prawami w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu, dla którego w Sądzie Rejonowym prowadzona była księga wieczysta nr [...]. W dniu 18 marca 2008 r. Zofia Teodora B. złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie, że po dokonaniu darowizny córka Elżbieta M. zmieniła swój stosunek do niej jako darczyńcy i jej zachowanie wyczerpuje znamiona rażącej niewdzięczności, co powoduje, że jako darczyńca odwołuje dokonaną darowiznę. Oświadczenie to zostało skierowane do Danuty L., która jak wynika z treści aktu, działała jako pełnomocnik obdarowanej Elżbiety M. W § 3 powołanego aktu zamieszczono oświadczenie Danuty L., że potwierdza złe stosunki pomiędzy jej mocodawczynią a darczyńcą i wyraża zgodę na odwołanie darowizny. § 4 aktu notarialnego zawiera oświadczenie Danuty L., że w związku z odwołaniem darowizny przenosi na Zofię Teodorę B. prawo własności darowanego Elżbiecie M. lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawami związanymi z tym lokalem, na co Zofia Teodora B. wyraża zgodę.

Z dokumentu pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 7 marca 2007 r., którym Danuta L. legitymowała się przy czynności dokonanej w dniu 18 marca 2008 r. wynikało, że była ona umocowana do działania w imieniu Elżbiety M. w zakresie m. in. nabywania i zbywania pod tytułem odpłatnym i nieodpłatnym ruchomości, nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu i innych praw majątkowych, w tym spółdzielczych własnościowych praw do lokali, papierów wartościowych – na warunkach i za cenę według uznania pełnomocniczki, do zawierania umów ustanowienia odrębnej własności lokali, umów zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowych i lokalowych, umów ustanowienia służebności lokalowych oraz służebności gruntowych, na warunkach i według uznania pełnomocniczki, do zarządu majątkiem, do składania oświadczeń o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777

§ 1 pkt 4 i pkt 5 k.p.c. co do obowiązku zapłaty ceny za nabywane prawa bądź wydania przedmiotów umowy.

Na wniosek Zofii Teodory B. z dnia 20 marca 2008 r. o wpisanie jej w księdze wieczystej nr KW [...] jako właścicielki nieruchomości lokalowej na podstawie aktu odwołania darowizny i zwrotu nieruchomości z dnia 18 marca 2008 r., referendarz sądowy postanowieniem z dnia 6 października 2008 r. dokonał żądanego wpisu. Skargę na postanowienie referendarza wniosła Elżbieta M. zarzucając m. in., że pełnomocnictwo, na podstawie którego działała Danuta L. jest nieważne oraz że dokonana czynność nie mieściła się w granicach umocowania. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 29 października 2008 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Na skutek apelacji Elżbiety M. od tego postanowienia, postanowieniem z dnia 20 marca 2009 r. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił wpis prawa własności dokonany na rzecz Zofii Teodory B. i wniosek oddalił. Dokonując oceny prawnej opisanych powyżej czynności Sąd Okręgowy stwierdził, że w granicach swej kognicji określonej treścią art. 626⁸ §2 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek badać skuteczność materialną czynności prawnej, a gdy czynność jest dokonana przez pełnomocnika, badaniu podlega zakres umocowania zważywszy na skutki przekroczenia umocowania wynikające z art. 103 § 1 k.c. W związku z powyższym Sąd Okręgowy podzielił zarzut skarżącej, że pełnomocnictwo, którym legitymowała się Danuta L. nie obejmowało umocowania do przyjęcia oświadczenia o odwołaniu darowizny z powodu rażącej niewdzięczności i składania oświadczenia o zwrotnym przeniesieniu własności darowanej nieruchomości. Dla czynności, których w imieniu skarżącej dokonała w dniu 18 marca 2008 r. jej siostra wymagane było pełnomocnictwo rodzajowe, a więc określające rodzaj czynności i jej przedmiot. Brak potwierdzenia dokonanej czynności przez mocodawcę wywołuje skutki z art. 103 § 1 k.c. Zatem dla prawidłowego dokonania wpisu sąd wieczystoksięgowy winien był dysponować dokumentem zawierającym potwierdzenie umowy. Brak takiego dokumentu czyni umowę nieważną a wpis wadliwym.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni Zofia Teodora B. zarzucając naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez

nieśluszne zakwestionowanie umocowania do czynności odwołania darowizny podczas gdy czynność ta stanowi tylko *causa* czynności stanowiącej podstawę wpisu, badanie zaś ważności *causae* wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego. Nadto skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest art. 898 § 1 i § 2 k.c. przez przyjęcie, że podstawą wpisu zmiany właściciela w księdze wieczystej była czynność odwołania darowizny oraz naruszenie art. 98 k.c. przez przyjęcie, że udzielone Danucie L. pełnomocnictwo nie spełniało warunku do przyjęcia w imieniu mocodawcy oświadczenia o odwołaniu darowizny, mimo że czynność ta wiąże się ściśle z wykonaniem umowy darowizny i jest warunkiem koniecznym ważnej czynności zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okresowemu do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i oddalenia apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nieuzasadniona.

Nie budzi wątpliwości, że zgodnie z treścią art. 626⁸ § 2 k.p.c., zakres badania sądu rozpoznającego wnioski o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów.

W sprawie mamy do czynienia z oświadczeniem woli o odwołaniu darowizny skierowanym do pełnomocnika, a nadto z umową przeniesienia własności, zawartą przez pełnomocnika obdarowanego z odwołującym darowiznę darczyńcą, stanowiącą wykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu darowizny – zatem, z punktu widzenia kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikającej z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozważenia wymagają obie te czynności.

Umowy przenoszące własność w obowiązującym porządku prawnym mają charakter przyczynowy. Przyczyna prawna umowy o skutku wyłącznie rzeczowym, co do zasady tkwi w umowie zobowiązującej. Przeniesienie własności ma, w okolicznościach sprawy, charakter wyłącznie rzeczowy, co dla sądu wieczystoksięgowego oznacza, że doszło do upadku przyczyny prawnej wyrażonej w umowie zobowiązującej. Upadek podstawy prawnej jest tu następstwem złożenia przez darczyńcę jednostronnego oświadczenia woli o odwołaniu darowizny wobec

wystąpienia rażącej niewdzięczności obdarowanego. Na skutek złożenia przez darczyńcę takiego oświadczenia z podanej przyczyny okazuje się, że obdarowany uzyskał korzyść bez podstawy prawnej, zatem ma obowiązek otrzymaną korzyść (tu nieruchomości lokalową) zwrócić, stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 898 § 2 k.c.). Wbrew twierdzeniu skarżącej nie jest jednak tak, że sąd wieczystoksięgowy jest pozbawiony możliwości badania, czy czynność zwrotnego przeniesienia własności jest zgodna z prawem. Przez zgodność z prawem rozumieć tu należy zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Pozbawienie umowy darowizny jej skuteczności prawnej nastąpi w razie spełnienia dwóch przesłanek, to jest istnienia okoliczności kwalifikowanych jako rażąca niewdzięczność i złożenia przez darczyńcę stosownego oświadczenia woli. Stwierdzenie rażącej niewdzięczności niweczy *causa* umowy darowizny. Skarżący ma rację, że sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do badania, czy miały miejsce zdarzenia uzasadniające ocenę, że obdarowany dopuścił się względem darczyńcy rażącej niewdzięczności. Przed sądem wieczystoksięgowym nie mogłoby się toczyć postępowanie dowodowe, które miałyby na celu wykazanie istnienia tej przesłanki i sąd ten nie mógłby dokonać na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego ustaleń faktycznych. Zatem przy takim rozumieniu przyczyny prawnej odwołania darowizny skarżący ma rację, że nie podlega ona badaniu w postępowaniu wieczystoksięgowym. W razie jej zakwestionowania obdarowanemu przysługuje droga powództwa z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) Do kognicji sądu wieczystoksięgowego należy jednak ocena, czy mające charakter prawokształtujący oświadczenie darczyńcy o odwołaniu darowizny doszło do wiadomości obdarowanego (art. 61 k.c.). Przewidziana dla tego oświadczenia w art. 900 k.c. forma pisemna jest formą dla celów dowodowych, nie zmienia to jednak zasady, że oświadczenie staje się skuteczne dopiero z chwilą gdy obdarowany mógł się zapoznać z jego treścią. Zatem rzeczą wnioskodawcy jest przedstawić w postępowaniu wieczystoksięgowym dowód, że oświadczenie o odwołaniu darowizny doszło do wiadomości obdarowanego. Skuteczność oświadczenia ma tu charakter prawotwórczej przesłanki, stąd też sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do jej badania. Badanie to mieści się

w granicach przyznanego temu sądowi uprawnienia do badania skuteczności materialnej rejestrowanej czynności prawnej. Można dodać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażano już pogląd o dopuszczalności badania w tym postępowaniu skuteczności i terminowości złożenia oświadczenia woli wywołującego oznaczone skutki prawne (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 1974 r. III CZP 4/74, OSNC z. 5/1974 r., poz. 75 dotyczącą skuteczności i terminowości dokonanego przez Skarb Państwa zawiadomienia o skorzystaniu z prawa pierwokupu na gruncie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach).

Jest oczywiste, że potrzeba wykazywania, iż oświadczenie o odwołaniu darowizny doszło do wiadomości obdarowanego nie powstanie, gdy umowę powrotnego przeniesienia własności będą zawierać obdarowany i darczyńca osobiście. W sprawie niniejszej mamy do czynienia z czynnością prawną, przy dokonywaniu której obdarowany działał przez pełnomocnika. Za ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego należy uznać pogląd, że w postępowaniu wieczystoksięgowym, przy czynnościach prawnych dokonywanych przez pełnomocnika sąd bada zakres umocowania, a więc bada, czy czynności pełnomocnika rodzą skutki w sferze prawnej mocodawcy. Skutki działania bez umocowania lub przekroczenia zakresu umocowania reguluje art. 103 § 1 k.c. Przewidziana powołanym przepisem sankcja nie jest sankcją nieważności. Określa się ją mianem bezskuteczności zawieszanej. Przepis stanowi, że jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Czas do momentu potwierdzenia umowy jest więc stanem zawieszenia i wówczas umowa nie wywołuje zamierzonych skutków prawnych (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 7 listopada 1997 r. II CKN 431/97, OSNC z. 6/1998 r., poz. 94, wyrok z dnia 13 kwietnia 2007 r. III CSK 416/06, lex nr 269807). Usunięcie stanu zawieszenia może nastąpić bądź wprost przez potwierdzenie umowy przez osobę, w imieniu której ją zawarto lub też w sposób wskazany w § 2 art. 103 k.p.c. Dla usunięcia zatem stanu zawieszenia druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy. Ustawa nie określa, w jakim terminie winno

nastąpić potwierdzenie umowy przez osobę, w imieniu której działał rzekomy pełnomocnik. Milczenie uprawnionego podmiotu nie może być jednak poczytywane za odmowę potwierdzenia zważywszy, że ustawa milczenie czyni prawnie doniosłym dopiero wówczas, gdy druga strona wyznaczy odpowiedni termin do potwierdzenia umowy i termin ten upłynie bezskutecznie (art. 103 § 2 k.c.). Skutek w postaci nieważności umowy powodują albo odmowa potwierdzenia, albo bezskuteczny upływ określonego terminu. Zatem umowa zawarta z przekroczeniem umocowania albo bez umocowania do chwili potwierdzenia nie wywołuje skutków prawnych, a po odmowie potwierdzenia lub po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w art. 103 § 2 k.c. również tych skutków nie wywołuje, jest bowiem nieważna. W obu przeto wypadkach czynności pełnomocnika nie wywołują skutków w sferze prawnej mocodawcy. Bez naruszenia zatem określonej przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicji sądu wieczystoksięgowego, przez badanie treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, sąd ten może ustalić materialną skuteczność dokonanej przez pełnomocnika czynności.

W okolicznościach sprawy niniejszej odwołać się nadto należy do treści art. 109 k.c. stanowiącego, że przepisy działu niniejszego (działu VI k.c. – przedstawicielstwo) stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy oświadczenie woli ma być złożone przedstawicielowi.

Uczestniczka w toku postępowania zarzuciła m.in., że Danuta L. przekroczyła zakres udzielonego umocowania i jej stanowisko w postępowaniu wskazywało, że nie potwierdza czynności pełnomocnika.

Z treści pełnomocnictwa udzielonego przez uczestniczkę siostrze, którego treść w istotnej części została przytoczona powyżej, wynikało, że w zasadzie było to pełnomocnictwo do czynności zwykłego zarządu czyli było to pełnomocnictwo ogólne (art. 98 k.c.). Przy założeniu, że przeniesienie własności nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, umocowanie do dokonania takiej czynności winno przybrać formę pełnomocnictwa rodzajowego. Zawarte w tym pełnomocnictwie sformułowanie o umocowaniu do nabywania i zbywania pod tytułem odpłatnym i nieodpłatnym nieruchomości nie mogło być poczytane za

pełnomocnictwo rodzajowe. Pełnomocnictwo rodzajowe wymaga bowiem określenia nie tylko rodzaju czynności prawnej objętej umocowaniem, ale nadto wskazania przedmiotu takiej czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r. II CKN 866/97, OSNC z. 3/1999 r., poz. 66). Ogólna formuła przytoczonego powyżej fragmentu pełnomocnictwa nie pozwala uznać go za skuteczne pełnomocnictwo rodzajowe, stąd też nie można podzielić takiego stanowiska wyrażonego w skardze kasacyjnej.

Dla zawarcia umowy przenoszącej powrotnie własność nieruchomości na skutek odwołania darowizny z powodu rażącej niewdzięczności pełnomocnik winien legitymować się pełnomocnictwem do poszczególnej czynności (art. 98 k.c.). W treści umocowania powinna być wskazana umowa stanowiąca źródło nabycia, a więc umowa darowizny, wskazane osoby ją zawierające i przyznane okoliczności faktyczne uzasadniające upadek umowy darowizny. Aczkolwiek bowiem zwrot przedmiotu darowizny następuje przez przeniesienie własności to jednak zwrot dokonywany na podstawie art. 898 § 2 k.c. nie może być utożsamiany z przeniesieniem własności, u podstaw której leży tradycyjna czynność przysparzająca.

Zważywszy na treść art. 109 k.c., również dla odbioru oświadczenia o odwołaniu darowizny, ze skutkiem dla mocodawcy, pełnomocnik winien legitymować się pełnomocnictwem do tej czynności. Pełnomocnictwo takie może występować samodzielnie czyli wynikać z wyraźnej woli mocodawcy, ale też umocowanie do tej czynności może w sposób dorozumiany wynikać z treści pełnomocnictwa do dokonania zwrotu odwołanej darowizny biorąc pod uwagę, że takie pełnomocnictwo jest dalej idące. Dopiero wówczas oświadczenie woli złożone tak umocowanemu pełnomocnikowi mogłoby być traktowane jako złożone samemu reprezentowanemu. W sprawie niniejszej miejsca to nie miało.

W świetle powyższego nie było podstaw do przyjęcia, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z przekroczeniem granic kognicji sądu wieczystoksięgowego zakreślonych przez art. 626⁸ § 2 k.p.c. Czyniło to skargę

kasacyjną nieuzasadnioną, zatem Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. i na podstawie art. 108 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.