

Sygn. akt III CSK 82/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. C.

przy uczestnictwie E. P. i A. C.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 stycznia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki E. P.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 6 czerwca 2013 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w K. w przedmiocie wpisu w dziale II księgi wieczystej (...), którym wykreślono prawo współwłasności łącznej użytkowania wieczystego nieruchomości i odrębnej własności budynku małżonków E. C. i A. C. i wpisano w ich miejsce wnioskodawcę, w ten sposób, że wniosek o wpis oddalił.

Sąd drugiej instancji wskazując na treść art. 626⁸ § 2 k.p.c. i ograniczony zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym przywołał poglądy judykatury, zgodnie z którym ma on obowiązek badania wniosku, dokumentów do niego dołączonych, w tym pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej ze skutkiem rzeczowym oraz treści księgi wieczystej nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także ich skuteczności materialnej. Wadliwość lub brak umocowania pełnomocnika może być bowiem przyczyną bezskuteczności materialnej, która stanowi podstawę odmowy wpisu prawa. Ważność pełnomocnictwa stanowi element decydujący o skuteczności oświadczenia woli złożonego w umowie, a tym samym o ważności umowy. Analizując treść pełnomocnictwa udzielonego przez A. C. żonie E. C. w 1987 r., ustalił, że w zakresie dotyczącym nieruchomości pełnomocnik był upoważniony do zarządu i administracji oraz do zbycia tej nieruchomości na rzecz dowolnej osoby lub osób na warunkach i według uznania pełnomocnika, a w przypadku sprzedaży także za cenę i na warunkach według uznania umocowanej. Brzmienie pełnomocnictwa w tej części w porównaniu z punktem następnym dotyczącym zbycia składników ruchomych majątku dorobkowego i stanowiącym, że w przypadku darowizny umocowana może być drugą stroną czynności, a w przypadku podziału majątku dorobkowego na jej rzecz może być nieodpłatnie przeniesiony cały udział w nieruchomości, doprowadziło Sąd Okręgowy do przyjęcia takiej wykładni, że umocowana nie była upoważniona do dokonania darowizny nieruchomości. Taki wniosek wynika, w jego ocenie, z rozumienia znaczenia pojęcia „zbycia” w języku polskim oznaczającym sprzedaż, odstąpienie czegoś za pieniądze, jak i z odrębnego potraktowania darowizny w punkcie drugim pełnomocnictwa.

Umocowana została upoważniona do dokonania darowizny przedmiotowej nieruchomości wyłącznie w razie dokonania podziału majątku wspólnego i to wyłącznie na swoją rzecz. Czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu była zawarta zatem przez pełnomocnika bez umocowania, a więc jest nieważna, co stanowi podstawę oddalenia wniosku o wpis.

W skardze kasacyjnej uczestniczka E. C. wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W ramach podstawy naruszenia przepisów prawa materialnego zarzuciła niewłaściwe zastosowanie art. 56 w zw. 65 § 1 i 108 k.c. oraz art. 98 w zw. z 103 i 58 k.c. Naruszenie przepisów postępowania wywiodła z naruszenia art. 382 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 1 i 2 w zw. z 626⁹, art. 368, 370 k.p.c. i art. 378 § 1 w zw. z art. 13 § 2 i 626¹⁰ § 3 k.p.c.

Uczestnik A. C. wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego, określony w art. 398³ § 3 k.p.c. zakaz oparcia skargi na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub dowodów oraz związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 *in fine*), oznacza niedopuszczalność powoływania się przez skarżącego na wadliwość wyroku sądu drugiej instancji polegającą na ustaleniu faktów lub niewłaściwie przeprowadzonej ocenie dowodów. Argumenty podniesione w uzasadnieniu zarzutu i zmierzające do wykazania, że Sąd drugiej instancji naruszył określone w art. 233 § 1 k.p.c. granice swobodnej oceny dowodów nie mogą być skuteczne, nawet w powiązaniu z art. 382 lub 328 § 2 k.p.c. (wyroki z dnia 5 września 2008 r., I CSK 117/08, II UK 19/09 z dnia 24 września 2009 r., z dnia 25 czerwca 2008 r., II UK 327/07 nie publ.).

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia art. 626⁸ § 1 i 2 w zw. z 626⁹, art. 368, 370 k.p.c. i art. 378 § 1 w zw. z art. 13 § 2 i 626¹⁰ § 3 k.p.c., sąd drugiej instancji oparł bowiem rozstrzygnięcie na treści dokumentu pełnomocnictwa i wykładni oświadczenia woli mocodawcy, a nie na twierdzeniach uczestnika

zawartych w lakonicznie sformułowanej apelacji. Wskazać także trzeba, że jeżeli środek zaskarżenia wnosi strona działająca osobiście, to fakt nie nazwania go apelacją nie ma przesądzającego znaczenia dla oceny charakteru pisma.

Odnosząc się do zarzutów prawa materialnego stwierdzić należy, że Sąd drugiej instancji prawidłowo wskazał na granice kognicji sądu wieczystoksięgowego wyznaczone art. 626⁸ § 2 k.p.c. i dopuszczalność badania w postępowaniu o wpis czynności prawnej pod kątem jej skuteczności prawnej w aspekcie oceny, czy objęta dokumentem czynność uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi. Badanie to ograniczone jest do treści wniosku o wpis, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje także badanie ważności pełnomocnictwa do dokonania czynności stanowiącej podstawę wpisu, jako elementu decydującego o skuteczności oświadczenia woli zawartego w umowie, a tym samym umowy (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1999 r., II CKN 591/98, OSNC z 2000, nr 7-8, poz. 131, Biul. SN z 2000, nr 7, poz. 7, II CSK 267/10 z dnia 24 listopada 2010 r., z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 84/10 - nie publ.), przy czym obejmuje ono także wykładnię oświadczenia woli mocodawcy zawartą w treści dokumentu pełnomocnictwa w świetle zasad określonych w art. 65 § 1 k.c. z zastosowaniem wyżej wskazanych ograniczeń dowodowych.

Zasadny jest zarzut naruszenia art. 56 w zw. 65 § 1 i 108 k.c. zmierzający do zakwestionowania trafności wykładni oświadczenia woli uczestnika zawartego w pełnomocnictwie, a w konsekwencji zarzut naruszenia art. 98 w zw. z 103 i 58 k.c. Wbrew stanowisku Sądu drugiej instancji, zawarte w punkcie pierwszym umocowanie do zbycia nieruchomości na rzecz dowolnej osoby lub osób, na warunkach i według uznania pełnomocnika, a w przypadku sprzedaży także za cenę i na warunkach według uznania oraz pokwitowania całej ceny, nie ogranicza umocowanej do dokonania zbycia tylko w formie umowy sprzedaży, lecz upoważnia do zbycia nieruchomości w każdej jego formie, w tym także umowy darowizny. Świadczy o tym wyodrębnienie z umocowania do zbycia nieruchomości na rzecz dowolnej osoby lub osób przypadku jej sprzedaży. Gdyby, jak to wywodzi Sąd Okręgowy, pełnomocnictwo upoważniało umocowaną jedynie do odpłatnego zbycia nieruchomości, zbędne byłoby wyodrębnianie umowy sprzedaży z ogólnego

pojęcia „zbycia” nieruchomości. Wadliwe jest również odwołanie się przy wykładni pojęcia „zbycie” do jego znaczenia potocznego, zawartego w słowniku języka polskiego, a nie do znaczenia w języku prawniczym, w którym rozumiane jest jako rozporządzenie prawem zarówno odpłatne, jak i nieodpłatne. Słusznie wskazuje skarżąca na przepisy zarówno prawa procesowego (art. 192 pkt 3 k.p.c.), jak i przepisy prawa materialnego (art. 43⁹, 55⁴, 75¹, 678 § 1, 510, 1051, 1052 k.c.), które wskazują na taki kierunek wykładni. Nie ma racjonalnych przyczyn, by nadawać w tym wypadku pojęciu „zbycie” inne znaczenie, niż przeniesienie własności danego prawa w drodze każdej czynności prawnej przewidzianej przepisami prawa materialnego. Nie można także zaaprobować argumentu, że porównanie treści punktów pierwszego i drugiego pełnomocnictwa prowadzi do wniosku, iż umocowana była upoważniona do dokonania darowizny przedmiotowej nieruchomości wyłącznie w przypadku dokonania podziału majątku wspólnego i to na swoją rzecz. Z ich porównania wynika bowiem, że punkcie pierwszym uczestniczka została umocowana do zbycia nieruchomości, w tym również w drodze umowy darowizny, na rzecz dowolnej osoby lub osób trzecich, natomiast w punkcie drugim mocodawca upoważnił ją do zbycia „składników ruchomych majątku dorobkowego” oraz postanowił, że umocowana w przypadku umowy darowizny może być drugą stroną czynności prawnej, a w przypadku działu majątku dorobkowego może być przeniesiony na jej rzecz nieodpłatnie cały udział tak w nieruchomości, jak i w składnikach ruchomych. W pełnomocnictwie mocodawca wyraźnie rozdzielił zbycie nieruchomości na: - obejmujące wszystkie jego formy na rzecz osoby trzeciej; - umowę darowizny na rzecz umocowanej; - oraz przeniesienie nieodpłatne całego udziału w nieruchomości i składnikach ruchomych nieodpłatnie na umocowaną w przypadku działu majątku dorobkowego. Punkt pierwszy pełnomocnictwa obejmuje więc umocowanie do dokonywania szeregu czynności szczegółowo wymienionych oraz do zbycia nieruchomości na rzecz osób trzecich, a punkt drugi umocowanie do zbycia rzeczy ruchomych wchodzących w skład majątku wspólnego oraz upoważnienie do dokonania określonych czynności prawnych pod tytułem darmym, na rzecz umocowanej.

W konsekwencji nie ma podstaw do stwierdzenia, że umocowana działała z przekroczeniem granic pełnomocnictwa. Kwestia daty pełnomocnictwa i sporu

pomiędzy stronami co do woli pełnomocnika co do przeniesienia własności nieruchomości na wnioskodawcę w drodze umowy darowizny pozostaje poza kognicją sądu wieczystoksięgowego w sprawie o wpis prawa.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.