

POSTANOWIENIE

Dnia 25 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Joanna Misztal-Konecka

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. S. i M. S.

przy uczestnictwie K. J.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 marca 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 11 września 2017 r., sygn. akt V Ca (...),

I. oddała skargę kasacyjną,

II. zasądza od K. J. na rzecz A. S. i M. S. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

W dniu 7 lipca referendarz sądowy Sądu Rejonowego w W. uwzględnił wniosek zawarty w sporządzonej w formie aktu notarialnego umowie darowizny z 26 czerwca 2015 r. o wpis wnioskodawczymi A. S. jako właścicielki nieruchomości położonej przy ul. K. w W. Na orzeczenie referendarza skargę złożyła K. J.

ujawniona dotychczas w księdze wieczystej jako właścicielka, załączając oświadczenie w formie aktu notarialnego z 15 czerwca 2015 r. odwołujące pełnomocnictwo udzielone matce A. D. Postanowieniem z 13 sierpnia 2015 r. po rozpoznaniu skargi Sąd Rejonowy w W. utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Sąd ustalił, że 26 czerwca 2015 r. A. D. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez córkę K. D. (obecnie J.) zawarła z synem M. S. umowę darowizny w formie aktu notarialnego, której przedmiotem było przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej własność K. D. (obecnie J.). Następnie K. D. (obecnie J.) odwołała pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego z 15 czerwca 2015 r., jednocześnie oświadczając, że odwołała wszelkie pełnomocnictwa udzielone A. D. w formie ustnej, wręczając pisemne odwołanie 20 grudnia 2012 r. Następnie po nabyciu własności nieruchomości na podstawie umowy z 26 czerwca 2015 r. M. S. przeniósł własność na rzecz swojej żony A. S. na podstawie umowy darowizny. Sąd Rejonowy uznał, że stwierdzenie wygaśnięcia umocowania nie prowadzi do nieważności czynności prawnej będącej podstawą wpisu w księdze wieczystej, a także że nie może być podstawą odmowy wpisu nabywcy prawa. Odmowa mogłaby nastąpić dopiero wskutek ustalenia, że druga strona wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania. W przypadku, gdy treść i forma odpowiednich dokumentów nie budzą wątpliwości, sąd prowadzący księgę wieczystą ma obowiązek dokonać wpisu zgodnie z treścią wniosku. Badanie ważności pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej o skutku rzeczowym jest ograniczone ze względu na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Sąd wieczystoksięgowy nie może bowiem prowadzić dowodów osobowych ani ustalać okoliczności świadczących o wiedzy strony o fakcie odwołania pełnomocnictwa.

Uczestniczka od powyższego postanowienia wniosła apelację, wnioskując o zmianę postanowienia w całości poprzez uchylenie zaskarżonego wpisu i oddalenie wniosku o wpis w dziale II księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z 5 maja 2016 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w W. w ten sposób, że uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek. Sąd stwierdził, że umowa darowizny była nieważna z uwagi na nieważność pełnomocnictwa będącego podstawą przeniesienia własności nieruchomości na M.

S. W konsekwencji nie mógł on skutecznie rozporządzić nieruchomością na rzecz żony A. S. Zdaniem Sądu Okręgowego, udzielone pełnomocnictwo było pełnomocnictwem ogólnym (art. 98 k.c.), a zatem nie obejmowało umocowania do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Wskutek skargi kasacyjnej wniesionej przez uczestniczkę A. S. postanowieniem z 10 maja 2017 r. Sąd Najwyższy uwzględnił skargę kasacyjną uczestniczki i uchylił zaskarżone postanowienie oraz przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego (sygn. akt I CSK 586/16). W ocenie Sądu Najwyższego treść pełnomocnictwa udzielonego przez uczestniczkę K. D. (obecnie J.) matce A. D. nie wskazuje na to, iż jest to pełnomocnictwo ogólne, lecz upoważnia ono do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem córki.

Na skutek ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z 11 września 2017 r. oddalił apelację K. J. Sąd podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie był uprawniony do prowadzenia postępowania dowodowego w zakresie badania ważności pełnomocnictwa będącego podstawą umowy darowizny z M. S.. Zdaniem Sądu podnoszone przez apelującą zarzuty wymagałyby przeprowadzenia postępowania dowodowego, co nie jest objęte zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Od powyższego postanowienia uczestniczka K. D. (obecnie J.) wniosła skargę kasacyjną zarzucając naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 626⁹ k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. skargę kasacyjną można oprzeć na podstawie naruszenia przepisów postępowania, jeżeli uchybienia tym przepisom mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy przez ukształtowanie lub współkształtowanie albo możliwość ukształtowania treści orzeczenia, z tym zastrzeżeniem, że podstawy tej nie mogą wypełniać zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, stosownie do art. 393³ § 3 k.p.c. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 24 lutego 2006 r., sygn. akt II CSK 136/05; 5 marca 2008 r., sygn. akt III UK 91/07; 3 grudnia 2008 r., sygn. akt I PK 94/08; 20 marca

2009 r., sygn. akt II CSK 611/08; 2 lipca 2009 r., sygn. akt I UK 50/09, 16 listopada 2009 r., sygn. akt II UK 114/09, niepublikowane).

Zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c., wpis w księdze wieczystej jest dokonywany jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Zgodnie zaś z § 2 tego przepisu, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Na gruncie tak ukształtowanych ram prawnych kognicja sądu wieczystoksięgowego jest w sposób istotny ograniczona. Wynika to z użytego w art. 626⁸ § 2 k.p.c. sformułowania "bada jedynie". Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie także ocenę, czy czynność materialnoprawna stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 18 maja 2012 r., sygn. akt IV CSK 462/11; z 16 grudnia 2009 r., sygn. akt III CZP 80/90, OSNC 2010, Nr 6, poz. 84; postanowienia z: 26 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 570/12, 20 stycznia 2016 r. sygn. akt IV CSK 438/15, 23 lutego 2017 r., sygn. akt V CSK 297/16, 5 kwietnia 2017 r., sygn. akt II CSK 546/16, niepublikowane). Jedynie te dokumenty (wniosek i dokumenty mające stanowić podstawę wpisu) są objęte materialnoprawną analizą przez sąd. Są one oceniane przede wszystkim co do ich zgodności z przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Dotyczy to w szczególności oceny ważności czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu. Ustalenie nieważności prowadzi do odmowy dokonania wpisu (postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lipca 2009 r., sygn. akt I CSK 497/08, niepublikowane). Kontroli sądu wieczystoksięgowego podlega zatem skuteczność materialnoprawna czynności prawnej, na podstawie której doszło do ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 22 marca 1955 r., sygn. akt II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15, z 25 lutego 1963 r., sygn. akt III CR 177/62, OSN II, 1964, poz. 36, postanowienia z: 16 lipca 2009 r., sygn. akt I CSK 497/2008, 7 grudnia 2011 r., sygn. akt II CSK 605/10, 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV CSK 438/15,

niepublikowane). Kontrola ta zatem obejmuje również ocenę ważności czynności prawnej w świetle art. 58 k.c., w granicach wskazanych w art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zatem na podstawie wniosku o wpis, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości okoliczność, iż na gruncie art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały określone tym przepisem ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z: 22 marca 1955 r., sygn. akt II CO 116/54, OSNCK 1956, Nr 1, poz. 15, 25 lutego 1963 r., sygn. akt III CR 177/62, OSNCP 1964, Nr 2, poz. 36, 18 listopada 1971 r., sygn. akt III CRN 338/71, OSNCP 1972, Nr 6, poz. 110, 13 lipca 1984 r., sygn. akt IV CR 343/84, OSNCP 1985, Nr 7, poz. 92, 20 lutego 2003 r., sygn. akt II CKN 1237/00, 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV CSK 438/15, niepublikowane, uchwały Sądu Najwyższego z: 12 kwietnia 1990 r., sygn. akt III CZP 14/90, Rejent 1991, nr 1, s.129, 20 lipca 1995 r., sygn. akt III CZP 88/95, OSNC 1995, Nr 11, poz. 163, 22 maja 1996 r., sygn. akt III CZP 50/96, OSNC 1996, Nr 11, poz. 141, 17 stycznia 2003 r., sygn. akt III CZP 79/02, OSNC 2003, Nr 11, poz. 142). Ograniczenie to jest podyktowane celem i funkcją postępowania i związaną z tym szczególną rolą ksiąg wieczystych oraz wynikającym z nich zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego. Niedopuszczalność postępowania dowodowego w zakresie wykraczającym poza treść art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. nie wyklucza oparcia odmowy wpisu na podstawie okoliczności notoryjnie znanych sądowi (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 26 października 1954 r., sygn. akt II CO 49/54, OSN 1955, z. 3, poz. 61, postanowienie Sądu Najwyższego z 5 stycznia 2011 r., sygn. akt III CSK 84/10, niepublikowane).

Powyższe ustalenia prowadzą do wniosku, iż decydujące znaczenie dla oceny dokonywanej przez sąd wieczystoksięgowy mają dokumenty, które stwierdzają dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu. Brak wątpliwości co do ich treści i formy, a także niestwierdzenie braków formalnych wniosku nie uzasadniają nałożenia na sąd wieczystoksięgowy dalszych obowiązków prowadzenia samodzielnego postępowania dowodowego służącego weryfikowaniu dalszych okoliczności, które mogłyby prowadzić do oceny

materialnoprawnej skuteczności czynności prawnej będącej podstawą wpisu w księdze wieczystej. Sąd w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie tylko nie może podejmować takich czynności, lecz ma obowiązek dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem niezależnie od podnoszonych zarzutów odnoszących się do ważności czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, a zatem nie może odmówić dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem. Nie można tracić z pola widzenia faktu, iż sąd wieczystoksięgowy nie został wyposażony w instrumenty prawne umożliwiające wyjaśnianie tych okoliczności i zarzutów, a zatem nie może prowadzić postępowania zmierzającego do rozstrzygnięcia o ich zasadności (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z: 16 sierpnia 2009 r., sygn. akt I CSK 497/08, 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt II CSK 348/14, niepublikowane). Sąd wieczystoksięgowy nie ma uprawnień ani możliwości prowadzenia postępowania dowodowego służącego zweryfikowaniu danych podawanych przez strony oraz prowadzenia w jego ramach ustaleń faktycznych (postanowienia Sądu Najwyższego z: 21 czerwca 2006 r., sygn. akt I CSK 115/06, 3 marca 2004 r., sygn. akt III CK 331/02, 4 grudnia 2008 r., sygn. akt I CSK 207/08, niepublikowane).

Powyższych ustaleń nie zmienia okoliczność, że umowa stanowiąca podstawę wpisu została zawarta przez pełnomocnika (postanowienie Sądu Najwyższego z 5 stycznia 2011 r., sygn. akt III CSK 84/10, niepublikowane). Mimo że sąd wieczystoksięgowy bada ważność pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej ze skutkiem rzeczowym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 marca 1999 r., sygn. akt II CKN 250/98, niepublikowane), to jednak również w tym przypadku jego kognicja jest ograniczona i nie obejmuje prowadzenia dowodów osobowych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 grudnia 1999 r., sygn. akt II CKN 591/98, OSNC 2000, z. 7-8, poz. 131).

Przypomnienie powyższych ustaleń dotyczących kognicji sądu wieczystoksięgowego prowadzi do uznania niedopuszczalności oceny przez ten sąd takich okoliczności faktycznych, jak stan świadomości czy wiedzy pełnomocnika lub jego kontrahenta co do odwołania pełnomocnictwa czy w zakresie jego skuteczności w świetle art. 105 k.c., a także faktów uzasadniających stwierdzenie pozorności czynności prawnej.

Dokonanie czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania przez pełnomocnika w imieniu mocodawcy po wygaśnięciu umocowania, nie prowadzi do nieważności czynności prawnej dokonanej z osobą trzecią, chyba że ta o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć (art. 105 k.c.). Oznacza to, że stwierdzenie wygaśnięcia umocowania jako takie nie może być podstawą odmowy wpisu na rzecz nabywcy prawa będącego przedmiotem tej czynności (postanowienie Sądu Najwyższego z 5 stycznia 2011 r., sygn. akt III CSK 84/10, niepublikowane). Odmowa mogłaby wynikać dopiero z ustalenia, iż druga strona czynności prawnej o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. To jednak wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego wykraczającego poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, w szczególności czy i kiedy uczestniczka postępowania K. D. (obecnie J.) złożyła skutecznie oświadczenie o wypowiedzeniu pełnomocnictwa. Bez wykazania stanu świadomości drugiej strony czynności prawnej co do wygaśnięcia umocowania pełnomocnika nie można stwierdzić nieważności tej czynności.

Nie zasługują na uwzględnienie także zarzuty skarżącej dotyczące nieważności oświadczenia woli A. D. złożonego dla pozorów za zgodą M. S. jako drugiej strony umowy darowizny.

Skutkiem pozorności jako wady oświadczenia woli jest nieważność oświadczenia woli osoby je składającej. Przesłanką pozorności jest nie tylko określony zamiar podmiotu składającego oświadczenie woli, ale także zgoda osoby, której oświadczenie to jest składane (adresata oświadczenia). Pozorne może być zarówno jedno, jak i więcej oświadczeń woli, zależnie od tego, czy czynność prawna jest jednostronna, czy też dwu - lub wielostronna (umowa, uchwała). Przewidziana w art. 83 § 1 k.c. przesłanka zgody adresata pozornej czynności prawnej oznacza konieczność stwierdzenia istnienia po jego stronie świadomości celu osoby, składającej oświadczenia woli (zamiar niewywołania określonego skutku przez czynność prawną, a zatem pozorny jej charakter, ewentualnie ukrycie celu rzeczywistego, tj. wywołania odmiennych skutków, dla których realizacji dokonać należy innej czynności prawnej). Zgoda adresata obejmuje bowiem świadomość pozorności – istnienie rzeczywistej woli składającego oświadczenie woli odmiennej od woli podlegającej uzewnętrznieniu (zob. wyrok Sądu

Najwyższego z 25 lutego 1998 r., sygn. akt II CKN 816/97, niepublikowany). Tak ujęte w art. 83 § 1 k.c. cechy pozorności, tj. zamiar składającego oświadczenie woli, rzeczywisty cel oraz świadoma zgoda adresata oświadczenia, wymagają przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego.

Badanie powyższych okoliczności faktycznych przekraczało kognicję sądu wieczystoksięgowego, wyznaczoną treścią art. 626⁸ § 2 k.p.c. Kwestie te nie mogą być bowiem przedmiotem kontroli sądu w ramach badania wniosku o wpis w księdze wieczystej, zaś ani treść wniosku, ani dołączonych dokumentów nie umożliwiały dokonanie oceny prawnej niebudzącej wątpliwości i niewymagającej przeprowadzenia postępowania dowodowego, która prowadziłaby do konieczności odmowy dokonania przez sąd wpisu w księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy podziela prezentowane dotychczas stanowisko, iż przeszkodą wpisu mogą być okoliczności znane sądowi urzędowo (zob. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 25 lutego 2016 r., sygn. akt III CZP 86/15, OSNC 2016/7-8/81). W niniejszej sprawie nie zostały jednak ustalone takie okoliczności – urzędowo znane przeszkody, które skutkowałyby obowiązkiem oddalenia wniosku o wpis w księdze wieczystej przy jednoczesnym braku konieczności przeprowadzenia wspomnianego postępowania dowodowego wykraczającego poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁹ k.p.c.).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.