

Sygn. akt II Ca 93/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Jankowska- Kocon SSO Irena Dobosiewicz (spr.)

SSO Maria Leszczyńska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku : R. R. i G. R.

z udziałem : W. S., T. S., M.

S. i Z. S.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 6 listopada 2013r. (...) Kw Nr (...)

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

Na oryginale właściwe podpisy

II Ca 93/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy R. R. i G. R. wnieśli o dokonanie w dziale II księgi wieczystej KW Nr (...) wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawców w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Wniosek ten zawarto w akcie notarialnym z dnia 14 sierpnia 2013 r. zatytułowanym umowa przeniesienia własności. Do wnioski dołączono akt notarialny z dnia 25 lipca 1984 r. zatytułowany umowa sprzedaży, pełnomocnictwo z dnia 25 lipca 1984 r. oraz wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej z dnia 12 lutego 2013 r.

Postanowieniem z dnia 6 września 2013 r. Referendarz Sądu w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy oddalił wniosek. Na skutek skargi wnioskodawcy R. R. powyższe postanowienie utraciło moc.

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił wniosek.

Na wstępie swoich rozważań Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na treść art. 626[8] § 2 k.p.c, po czym wskazał, że księga wieczysta KW Nr (...) jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej położonej w B., której współwłaścicielami w częściach ułamkowych są W. S., T. S., E. S., M. S. oraz Z. S..

Z dołączonego do wniosku aktu notarialnego z 1984 r. obejmującego umowę sprzedaży wynika, że T. S. - w imieniu własnym oraz w imieniu matki W. S. - także pozostali właściciele powyższej nieruchomości, sprzedali ją R. R. i G. R. pod warunkiem, że Prezydent Miasta B. nie skorzysta z prawa pierwokupu.

Następnie Sąd ustalił, że z pełnomocnictwa z dnia 25 lipca 1984 r. wynika, że T. S. w mieniu własnym oraz W. S. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 23 lipca 1984 r., E. S., M. S. oraz Z. S. udzielili wnioskodawcom pełnomocnictwa niegasnącego ze śmiercią mocodawców do przeniesienia na siebie własności nieruchomości objętej powyższą księgą wieczystą.

1

Natomiast aktem notarialnym z dnia 14 sierpnia 2013 r. wnioskodawcy, w imieniu wyżej wskazanych osób przenieśli na siebie we wspólności ustawowej małżeńskiej własność przedmiotowej nieruchomości wskazując, że pełnomocnictwo z dnia 25 lipca 1984 r. nie zostało odwołane ani zmienione oraz, że udzielone pełnomocnictwa nie wygasają z chwilą śmierci mocodawców.

Uwzględniając powyższe Sąd Rejonowy w pierwszym rzędzie, w oparciu o poglądy orzecznictwa, wskazał, że czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu do księgi wieczystej powinna być badana przez sąd wieczystoksięgowy nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem skuteczności materialnoprawnej. W przypadku gdy czynność stanowiąca podstawę wpisu była zawarta przez pełnomocnika, sąd wieczystoksięgowy powinien także badać ważność pełnomocnictwa. Aby to uczynić musi dysponować dokumentem obejmującym pełnomocnictwo.

Tymczasem do wniosku nie dołączono pełnomocnictwa W. S. dla T. S.. Zatem nie było możliwości dokonania oceny tego pełnomocnictwa. Natomiast wniosek o wydanie tego pełnomocnictwa z archiwum, zawarty w skardze na orzeczenie referendarza, nie mógł zostać uznany za skuteczny z racji brzmienia art. 626[2] § 3 k.p.c. Nadto Sąd zaznaczył, że odpis aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo nie mógł być wydany wnioskodawcy, ponieważ nie należy on do kręgu osób, o których mowa w art. 110 § 1 i art. 112 § 2 ustawy - Prawo o notariacie.

Odnośnie zaś pełnomocnictwa niegasnącego ze śmiercią mocodawców, na mocy którego dotychczasowi właściciele umocowali wnioskodawców do przeniesienia na siebie własności przedmiotowej nieruchomości, Sąd stwierdził, że w akcie notarialnym z dnia 14 sierpnia 2013 r. nie zawarto oświadczenia wnioskodawców pozwalającego na ustalenie, czy pełnomocnictwo to faktycznie nie wygasło. Notariusz nie odebrał od nich oświadczenia, czy mocodawcy żyją - co w tym wypadku ma istotne znaczenie - poprzestając jedynie na stwierdzeniu, że z aktu notarialnego z 1984 r. wynika, że udzielone pełnomocnictwa nie wygasają z chwilą śmierci mocodawców. Opis ten nie może zastępować ustaleń co do faktu pozostawania przy życiu mocodawców w chwili dokonywania czynności w ich imieniu. Sąd zaznaczył, posiłkując się orzecznictwem Sądu Najwyższego, że pełnomocnictwo niegasnące ze śmiercią mocodawcy nie umocowuje do działania w imieniu zmarłego mocodawcy, ale do działania w imieniu spadkobierców zmarłego mocodawcy. Spadkobiercy ci mogą odwołać pełnomocnictwo udzielone przez spadkodawcę jako niegasnące z chwilą śmierci. Jeżeli mocodawca nie żyje, jego spadkobiercy powinni być ustaleni na podstawie postanowienia o

2

stwierdzeniu nabycia spadku albo aktu poświadczenia dziedziczenia i powołani w umowie przeniesienia własności nieruchomości, jako osoby w imieniu których działa pełnomocnik. Brak tego oświadczenia uniemożliwia ocenę skuteczności działania wnioskodawców. Wobec powyższego Sąd Rejonowy w myśl art. 626[9] k.p.c. oddalił wniosek.

Apelację na powyższe postanowienie Sądu Rejonowego wniósł wnioskodawca R. R. zarzucając temu orzeczeniu nieprzeprowadzenie wnioskowanego dowodu z pełnomocnictwa, na mocy którego T. S. działał w imieniu swojej matki, W. S. oraz naruszenia prawa procesowego tj. art. 382 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu postanowienia przyczyn, dla których Sąd odmówił przeprowadzenia wnioskowanego dowodu, co miało bezpośredni wpływ na treść orzeczenia. Nadto Sąd zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 155 § 1 k.c. oraz art. 535 k.c.

Powołując się na powyższe wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem. Jednocześnie ponowił wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentu pełnomocnictwa z dnia 23

lipca 1984 r. udzielonego przez W. S. dla T. S. z archiwum Państwowego Biura Notarialnego zdeponowanego w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy. W piśmie z dnia 2 grudnia 2013 r. skarżący przedłożył powyższy dokument.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest uzasadniona.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów w świetle art. 626[8] § 2 k.p.c., trafnie uznając, że wniosek o dokonanie wpisu prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr (...) na rzecz skarżącego i jego żony nie mógł zostać uwzględniony.

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, iż w toku postępowania apelacyjnego skarżący przedłożył wypis aktu notarialnego z dnia 23 lipca 1984 r. w postaci pełnomocnictwa udzielonego T. S. przez jego matkę W. S. do sprzedaży jej udziału w nieruchomości objętej powyższą księgą wieczystą /k. 110/. Wobec tego odpadła konieczność odnoszenia się przez Sąd Okręgowy do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego, które zostały zawarte w apelacji. Nadmienić tylko należy, że Sąd Rejonowy, nie dysponując powyższym dokumentem,

3

prawidłowo odmówił przeprowadzenia dowodu zawnioskowanego przez skarżącego w skardze na czynności referendarza sądowego. Zgodnie z art. 626[2] § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Ratio legis tego uregulowania znajduje się w art. 626[8] § 2 k.p.c., który stanowi, że sąd rozpoznający wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Norma procesowa wynikająca z powyższego przepisy przesądza o woli ustawodawcy ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego. Przyczyna ograniczenia kognicji tego sądu tkwi przede wszystkim, z uwagi na funkcję ksiąg wieczystych, w potrzebie zabezpieczenia postępowania o wpis przed uwikłaniem w rozstrzyganie sporów o istnienie praw podlegających ochronie, a także zapewnienia przejrzystości prowadzonym księgom wieczystym. Wobec powyższego zasadne jest stwierdzenie, że podstawą wpisu nie mogą być dokumenty, które nie zostały załączone do wniosku, nawet jeżeli znajdują się one w innej księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów prowadzonym przez ten sam sąd, który rozpoznaje wniosek o wpis.

Przechodząc do zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 155 §

1 k.c. i art. 535 k.c. w pierwszej kolejności podzielić należy w pełni stanowisko Sądu Rejonowego, że w zakresie ustawowych kompetencji sądu wieczystoksięgowego mieści się także ocena skuteczności materialnej czynności, która ma być podstawą wpisu. Pogląd ten jest powszechnie akceptowany w orzecznictwie i nie budzi wątpliwości. W związku z tym nie było podstaw do zastosowania powyższych przepisów, skoro w treści aktu notarialnego z dnia 14 sierpnia 2013 r., obejmującego umowę przeniesienia własności, nie zawarto oświadczenia pozwalającego ustalić w czyim imieniu działali R. R. i G. R., którzy na podstawie pełnomocnictw z 1984 r., niegasnących z chwilą śmierci mocodawców, dokonali powyższej czynności prawnej w imieniu mocodawców oraz w imieniu własnym, albowiem z dokumentu tego nie wynika, czy mocodawcy nadal żyją. Słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że okoliczność ta ma kluczowe znaczenie dla skuteczności powyższej czynności prawnej, gdyż jeżeli mocodawcy, bądź którykolwiek z nich, w chwili zawarcia powyższej umowy nie pozostawali przy życiu, to czynność ta została dokonana przez pełnomocników w imieniu spadkobierców zmarłego mocodawcy lub mocodawców. W żadnym jednak wypadku pełnomocnicy nie działali wtedy w imieniu nieżyjących już mocodawców. Przepis art. 101 §

2 k.c. nie przedłuża przecież zdolności prawnej mocodawcy i nie przyznaje mu jej także po śmierci pozwalając działać pełnomocnikowi w sytuacjach określonych w tym przepisie w jego imieniu i ze skutkiem dla niego. Znaczenie tego uregulowania wyraża się jedynie w tym,

4

że w określonych w nim sytuacjach pełnomocnik może działać w imieniu spadkobiercy zmarłego mocodawcy. Aby tak było muszą zostać spełnione kumulatywnie dwa warunki: po pierwsze, musi trwać stosunek podstawowy mimo śmierci tego, kto powierzył wykonanie czynności prawnej, i po drugie, ta czynność prawna musi być czynnością dokonaną w imieniu osoby, która ją powierzyła, bo wtedy trwanie pełnomocnictwa stanowi *conditio sine qua non* wykonania zobowiązania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 08.11.2005 r., VI ACa 499/05, OSA 2007, nr 3, poz. 7).

Jeżeli pełnomocnictwo zawiera tylko zastrzeżenie, że nie wygasa mimo śmierci mocodawcy, to każdy ze spadkobierców może je w odniesieniu do siebie na ogólnych zasadach, tj. bez żadnych ograniczeń, odwołać, a więc także w sposób dorozumiany. Zaznaczyć przy tym trzeba, że nawet gdyby pełnomocnictwo niegasnące na wypadek śmierci zawierało klauzulę o jego nieodwołalności, spadkobierca z ważnych powodów mógłby je odwołać.

Jednocześnie Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu pierwszej instancji, że jeżeli mocodawca nie żyje, spadkobiercy powinni zostać ustaleni, a także powołani w treści czynności prawnej dokonywanej przez pełnomocnika umocowanego do działania na podstawie pełnomocnictwa niegasnącego na wypadek śmierci mocodawcy.

Przenoszą powyższe uwagi natury ogólnej na grunt niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy nie może nie dostrzec, że już po wydaniu przez Sąd Rejonowy zaskarżonego postanowienia, w aktach sprawy znajduje się akt zgonu E. S., który zmarł 17 czerwca 1994 r. /k.134 akt/. Tym samym czynność notarialna, z której skarżący wywodzą swoje żądanie, tj. umowa przeniesienia własności z dnia 14 sierpnia 2013 r. /k.25-29 akt/ została zawarta w dacie, gdy E. S. nie żył.

Okoliczność ta wzmacnia argumentację przywołaną wyżej.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że na skutek braku oświadczenia w akcie notarialnym z dnia 14 sierpnia 2013 r. w przedmiocie pozostawania mocodawców przy życiu, nie można ocenić skuteczności działania R. R. i G. R. jako pełnomocników współwłaścicieli nieruchomości ujawnionych aktualnie w księdze wieczystej KW Nr (...).

Wobec tego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.