

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26 listopada 2021 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Elku dokonał wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) prawa dzierżawy nieruchomości, polegającego na prawie używania i pobierania pożytków na czas określony 6 lat, tj. do 4 listopada 2027 r. Jako dokument stanowiący podstawę wpisu wskazano umowę dzierżawy numer rep (...). Natomiast jako wnioskodawcę i podmiot, na rzecz którego miał zostać dokonany wpis, wskazano R. S. (1).

W dniu 24 marca 2022 r. do Sądu Rejonowego w Elku, Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek uczestników postępowania o przywrócenie terminu do wniesienia skargi na wpis w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek o nr ewidencyjny, (...) o łącznej powierzchni 43,4025 ha, położonej w miejscowości R., gminie E., powiecie (...) województwo (...) – (...), o numerze (...) prawa osobistego - prawa dzierżawy nieruchomości polegającego na prawie używania i pobierania pożytków na czas określony 6 lat, tj. do 4 listopada 2027 r., na rzecz R. S. (1), dokonany zgodnie z zawiadomieniem o wpisie z dnia 26 listopada 2021 r.

Tego samego dnia został złożony wniosek o doręczenia zawiadomienia o wpisie.

W treści obu wniosków wskazano, iż uczestnicy postępowania są właścicielami nieruchomości, którą nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 grudnia 2006 r., Rep. A nr (...). Wskazano, iż w dniu 16 maja 2000 r. (rep. A nr (...)) E. P. udzieliła pełnomocnictwa W. S. do zarządu i administrowania nieruchomością oraz do nabycia w ich imieniu nieruchomości od Skarbu Państwa. Pełnomocnictwo zostało skutecznie odwołane w dniu 20 września 2021 r.

Dalej, uczestnicy postępowania, przeglądając księgę wieczystą prowadzoną dla nieruchomości w (...) odkryli, iż w dziale III Księgi Wieczystej widnieje wpis prawa osobistego na rzecz R. S. (1). W związku z faktem, iż nie zawierali oni umowy dzierżawy, której przedmiotem byłoby oddanie nieruchomości do korzystania osobie trzeciej, uznali, iż wpis ten jest błędny. W dniu 14 marca 2022 r., po zapoznaniu się z aktami księgi wieczystej uczestnicy powzięli informację, iż w dniu 4 listopada 2021 r., rep. A nr (...) została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy R. S. jako dzierżawcą a uczestnikami jako wydzierżawiającymi. Z treści umowy wynikało, iż umowa została zawarta przez T. K., który działał na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez W. S.. Uczestnicy postępowania podnieśli, że w związku z faktem, iż pełnomocnictwo zostało skutecznie odwołane, umowa dzierżawy nie została zawarta. W ocenie uczestników, T. K. nie mógł zostać wskazany przez notariusza jako pełnomocnik procesowy, bowiem nie pozostaje z nimi w stałym stosunku zlecenia, ani też nie jest jedną z osób wskazanych w art. 87 par. 1 k.p.c. Wobec powyższego należało uznać, iż doręczenie zawiadomienia z dnia 26 listopada 2021 r. o wpisie nie wywołało skutku i nie zostało doręczone uczestnikom postępowania.

Skargę na rzeczony wpis złożyli również J. P. i E. P., zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wpisowi zarzucili oni przy tym:

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez brak zbadania przez Sąd dokumentów załączonych do wniosku o wpis, a w szczególności umowy dzierżawy z dnia 4 listopada 2021 r. i brak zweryfikowania przez Sąd umocowania T. K. do działania w imieniu i na rzecz uczestników, co w konsekwencji spowodowało dokonanie przez Sąd wpisu nieistniejącego prawa;
- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 626¹⁰ § 1 k.p.c. w zw. z art. 87 § 1 k.p.c. poprzez doręczenie zawiadomienia o wpisie do osoby nie będącej pełnomocnikiem procesowym uczestników, co w konsekwencji uniemożliwiło uczestnikom obronę ich praw;
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. poprzez dokonanie wpisu na podstawie nieistniejącej umowy dzierżawy z dnia 4 listopada 2021 r.

W uzasadnieniu skargi wskazano, iż kognicja sądu wieczystoksięgowego nie ma charakteru formalnego i czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana nie tylko pod względem formalnym, ale również skuteczności materialnej. Dodatkowo podniesiono, iż sąd wieczystoksięgowy nie zbadał treści załączonych do wniosku dokumentów, w tym nie zbadał czy T. K. był umocowany do zawarcia umowy dzierżawy w imieniu uczestników postępowania. Nadto zawiadomienie o wpisie zostało doręczone osobie nie będącej pełnomocnikiem procesowym uczestników, co w konsekwencji uniemożliwiło im obronę praw. Składający wniosek notariusz naruszył treść wobec tego art. 87 § 1 k.p.c., a nadto treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CZP 17/13.

W oparciu o tak postawione zarzuty uczestnicy wnieśli o uchylenie postanowienia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Elku, Wydział Ksiąg Wieczystych w całości i oddalenie wniosku.

Sąd Rejonowy w Elku I Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 16 maja 2022 r. w sprawie sygn. akt KW (...), DzKw (...) przywrócił J. P. i E. P. termin do wniesienia skargi na wpis (pkt 1.), uchylił zaskarżony wpis (pkt 2.) oraz oddalił wniosek (pkt 3.) (k. 96).

Uzasadniając rozstrzygnięcie w przedmiocie przywrócenia terminu do wniesienia skargi na wpis Sąd I instancji wskazał, że jeżeli strona nie dokonała w terminie czynności procesowej bez swojej winy, sąd na jej wniosek postanowi o przywróceniu terminu (art. 168 § 1 k.p.c.). Zgodnie zaś z art. 169 § 1 i 2 k.p.c. pismo z wnioskiem o przywrócenie terminu wnosi się do sądu, w którym czynność miała być dokonana, w ciągu tygodnia od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. W piśmie tym należy uprawdopodobnić okoliczności uzasadniające wniosek.

W kontekście powyższych regulacji Sąd I instancji zaakcentował, że w uzasadnieniu wniosku o przywrócenie terminu do wniesienia skargi na wpis, uczestnicy postępowania wskazali, iż o treści tegoż wpisu dowiedzieli się przeglądając księgę wieczystą prowadzoną dla nieruchomości w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych. Nadto podali oni, że nie zawierali oni umowy dzierżawy, której przedmiotem było oddanie nieruchomości do korzystania osobie trzeciej, co spowodowało, iż w dniu 14 marca 2022 r., po zapoznaniu się z aktami Księgi wieczystej powzięli informację, iż w dniu 4 listopada 2021 r., rep. A nr (...) została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy R. S. jako dzierżawcą, a uczestnikami jako wydzierżawiającymi. Z treści umowy też wynikało zaś, iż została ona zawarta przez T. K., który działał na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez W. S..

Oceniając powyższe argumenty wniosku o przywrócenie terminu do wniesienia skargi na wpis Sąd I instancji wskazał, że okoliczności podane przez uczestników postępowania zostały wystarczająco uprawdopodobnione, przy czym uzasadniały one jednocześnie przywrócenie terminu do dokonania czynności procesowej. Sąd Rejonowy podkreślił, iż z akt sprawy bezspornie wynika, że wniosek o wpis został złożony przez notariusza elektronicznie, a uczestnicy postępowania nie byli obecni przy zawarciu umowy dzierżawy. Prawdopodobnym więc było, iż o treści wpisu dowiedzieli się oni dopiero z księgi wieczystej długo po czasie zawarcia przedmiotowej umowy. Jednocześnie Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne, iż treść samej umowy dzierżawy stała się uczestnikom postępowania wiadoma dopiero po zapoznaniu się z aktami sprawy w dniu 14 marca 2022 r.

Natomiast uzasadniając rozstrzygnięcie dotyczące samego wpisu, Sąd I instancji w pierwszej kolejności wskazał, że w dniu 4 listopada 2021 r. notariusz A. B. złożyła wniosek o wpis w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (...) prawa dzierżawy na rzecz dzierżawcy R. S. (1), załączając do wniosku o wpis akt notarialny rep. A nr (...).

Postanowieniem z dnia 26 listopada 2021 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Elku uwzględnił ww. wniosek i w konsekwencji powyższego dokonał w dziale III księgi wieczystej nr (...) prawa dzierżawy nieruchomości polegającego na prawie używania i pobierania pożytków na czas określony tj. 6 lat do 4 listopada 2027 r. Jako dokument stanowiący podstawę wpisu wskazano umowę dzierżawy numer rep. A (...).

Aktem notarialnym z dnia 4 listopada 2021 r. rep. A nr (...) została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy T. K. - działającym w imieniu i na rzecz J. P. i E. B. — P. nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na czas określony, tj. na

6 lat, do 04 listopada 2027 r. Podstawę sporządzenia ww. umowy stanowiło przy tym pełnomocnictwo - akt notarialny z dnia 16 maja 2000 r. w którym E. B. — P. rep. A (...) udzieliła pełnomocnictwa W. S. do:

1. zarządu i administracji nieruchomością rolną położoną we wsi R. gmina E. i S. stanowiącą działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami(...), o łącznej powierzchni 95,073 ha, a w związku z tym do składania wszelkich wniosków, pism, oświadczeń, reprezentowania jej wobec wszelkich administracji rządowej i samorządowej, banków, sądów, osób prawnych i fizycznych, odbioru dokumentów, korespondencji, należności w zakresie związanym z tym zarządem i administracją,
2. nabycia przedmiotowej nieruchomości od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa lub jej następcy prawnego na warunkach według uznania pełnomocnika, w ramach określonych ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W treści pełnomocnictwa wskazano przy tym, że W. S. może być drugą stroną dokonywanych czynności prawnych, zaś udzielone mu pełnomocnictwo jest nieodwołalne i nie wygasa na wypadek śmierci mocodawcy, a nadto uprawnia do udzielania dalszych pełnomocnictw.

Przed sporządzeniem umowy dzierżawy, notariusz ustalił, iż J. P. i E. B. są właścicielami nieruchomości gruntowych składających się z działek gruntu o numerach: (...) o łącznym obszarze 48 hektarów 59 arów 55 metrów kwadratowych, położonych w miejscowości R., gmina S., powiecie (...), województwie (...) — (...), dla której Sąd Rejonowy w Elku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), a nadto, na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości oznaczonych nr (...), położonych w miejscowości R., gminie S., powiecie (...), województwie (...) — (...) oraz o numerach (...) położonych w miejscowości R., gminie S., powiecie (...), województwie (...) — (...), o łącznym obszarze 43 hektary, 40 arów, 25 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Elku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W dniu 30 września 2021 E. P. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym pełnomocnictwa udzielonego w dniu 16 maja 2000 r. (rep. A (...)) W. S. do zarządu i administrowania nieruchomością położoną we wsi R. Gmina E. S. oraz do nabycia tej nieruchomości od Skarbu Państwa, a także wszelkie inne pełnomocnictwa udzielone wyżej wymienionemu. Oświadczenie to zostało wysłane na adres W. S. przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że skarga zasługuje na uwzględnienie.

Rozwijając powyższą konstatację Sąd Rejonowy wskazał, że sąd rozpoznający skargę działa jako sąd pierwszej instancji i wydaje orzeczenie w materii będącej przedmiotem orzeczenia referendarza. Przy czym zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd I instancji zaakcentował przy tym, że ograniczona do zakresu wynikającego z art. 626⁸ § 2 k.p.c., kognicja sądu orzekającego o wpisie, oznacza, że kontrola (wpisu) i zaskarżonego orzeczenia dokonywana przez sąd na skutek wniesionej skargi jest ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem.

Dalej Sąd I Instancji wskazał, że w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie również ocenę, czy czynność materialnoprawna stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11, nie publ., z dnia 5 kwietnia 2017 r., II CSK 546/16, nie publ.). W ramach badania treści i formy załączonych dokumentów podlega ocenie sądu wieczystoksięgowego skuteczność ustanowienia lub powstania prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Powyższe rozumienie kognicji sądu wieczystoksięgowego doznaje ograniczenia, gdy podstawą wpisu jest prawomocne orzeczenie sądowe albo ostateczna decyzja administracyjna. Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do badania merytorycznej zasadności powyższych dokumentów urzędowych.

Nadto, Sąd Rejonowy wskazał, że z umowy dzierżawy wynikają dla dzierżawcy prawa względne, skuteczne w stosunku do oznaczonego wydzierżawiającego. Wskutek wpisu dzierżawy do księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust 2 pkt 1 u.k.w.h., jest ona skuteczna przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości. Następuje więc szczególnie sposób ustalania podmiotu, przeciwko któremu roszczenie jest kierowane i jest nim każda osoba będąca właścicielem nieruchomości, której roszczenie dzierżawcy dotyczy (*actio in rem scripta*). Oczywiście jest przy tym, że wpis prawa dzierżawy do księgi wieczystej wzmacnia pozycję dzierżawcy w stosunku do właściciela nieruchomości. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego następują skutki określone w art. 17 i 20 u.k.w.h., tzn. prawo takie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu.

Dalej, Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 92 § 4 prawa o notariacie, jeżeli akt notarialny zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa, które może być ujawnione w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Na żądanie strony czynności notarialnej, wniosek zawiera żądanie dokonania w księdze wieczystej także innego wpisu związanego z czynnością notarialną. Artykuł 92 § 4 prawa o notariacie określający zakres obowiązków notariusza w odniesieniu do wniosków o wpis w księdze wieczystej, jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisu art. 626² § 5 k.p.c. W przepisie tym ustawodawca nałożył obowiązek zamieszczenia w treści sporządzanego aktu wniosku o dokonanie stosownej zmiany w księdze wieczystej, a następnie przesłania (właściwemu sądowi wieczystoksięgowemu odpisu tego aktu wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu). Obowiązek taki po stronie notariusza powstaje zawsze wtedy, kiedy akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości. Jednakże notariusz działa w tym zakresie wyłącznie jako „organ pomocniczy”.

Następnie, Sąd I instancji podkreślił, iż w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r. III CZP 17/13 wyjaśniono, że jeśli którakolwiek ze stron transakcji jest w niej reprezentowana przez pełnomocnika, to — pomimo skuteczności reprezentacji co do samej istoty obrotu — zawarty w końcowej części aktu wniosek o wpis do księgi wieczystej okaże się nieprawidłowy, o ile ów pełnomocnik nie należał do kręgu podmiotów wymienionych w art. 87 k.p.c. przekazanie go przez notariusza uważa się — zgodnie z art. 626⁴ *in fine* k.p.c. — za złożenie wniosku przez samego uprawnionego, czyli stronę czynności prawnej, a nie przez pełnomocnika.

Przenosząc powyższe na grunt sprawy niniejszej Sąd Rejonowy skonstatował, że właściciele nieruchomości, w złożonej skardze, nie potwierdzili dokonanych czynności, przeciwnie powoływali się na brak umocowania T. K. do złożenia wniosku o wpis. Dalej, Sąd ten zauważył, że co do zasady istnieje możliwość odwołania udzielonego pełnomocnictwa w każdym czasie przez mocodawcę. Odwołanie pełnomocnictwa nie wymaga żadnego uzasadnienia i może nastąpić z każdej przyczyny. Odwołanie pełnomocnictwa jest jednostronną czynnością prawną i następuje na skutek złożenia oświadczenia woli. Nie wymaga ono formy szczególnej, nawet jeżeli takowa byłaby zastrzeżona do jego udzielenia. Co prawda artykuł 101 § 1 k.c. wprowadza możliwość zrzeczenia się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa, ale również pełnomocnictwo nieodwołalne nie jest zazwyczaj nieodwołalne definitywnie, lecz jedynie w okresie istnienia przyczyny nieodwołalności uzasadnionej treścią stosunku podstawowego.

Sąd I instancji podkreślił, że istotnie pierwotnie udzielone W. S. pełnomocnictwo w dniu 16 maja 2000 r. rep. A (...) uprawniało go do zarządu i administrowania nieruchomością rolną, jak również składnia wszelkich wniosków, pism i oświadczeń w tym w sądzie. Jednak z przedłożonych następnie przez uczestników postępowania dokumentów wynikało, iż pełnomocnictwo to zostało wypowiedziane w dniu 30 września 2021 r., w związku z czym również udzielone pełnomocnictwo substytucyjne T. K. nie mogło stanowić podstawy do uznania, iż właściciele nieruchomości są reprezentowani przez pełnomocnika w rozumieniu art. 87 k.p.c. przed Sądem wieczystoksięgowym.

W ocenie Sądu I instancji sam dokument stanowiący podstawę wpisu — akt notarialny rep. A nr (...) r. nie uprawniał do przyjęcia, iż T. K. działający w akcie jako pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu 16 maja 2000 r. przed P. K. - notariuszem w W. (rep. A Nr (...)) oraz sporządzonym w dniu 16 maja 2000 r. przed P. K. — notariuszem w W. (rep. A nr (...)) oraz sporządzonego w dniu 19 października (...) przed notariuszem A. O. — notariuszem w Ł. rep. A nr (...) r., bez przedłożenia ww. dokumentów źródłowych do wniosku mógł stanowić podstawę uznania, że ww. osoba mogła być pełnomocnikiem właścicieli nieruchomości uprawnionym do złożenia skutecznego wniosku o wpis. Zwłaszcza w świetle przedłożonego aktualnie oświadczenia o wypowiedzenia pełnomocnictwa.

Jednocześnie Sąd Rejonowy podkreślił również, że z treści pełnomocnictwa z dnia 16 maja 2000 r. nie wynikał stosunek prawny stanowiący podstawę pełnomocnictwa, który wskazywałby na jego nieodwołalność. Reasumując, Sąd I instancji stwierdził, iż wobec odwołania pełnomocnictwa W. S. wniosek o wpis nie mógł zostać złożony przez T. K. działającego jako pełnomocnik właścicieli. Czynności tej nie zatwierdzają sami mocodawcy, a w sprawie nie został wykazany stosunek podstawowy, który wskazywałby na nieodwołalność stosunku podstawowego stanowiącego podstawę do udzielenia pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca R. S. (1), zaskarżając je w części, tj. w zakresie pkt 2 i 3. Przedmiotowemu orzeczeniu apelujący zarzucił przy tym:

1. naruszenie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przekroczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego poprzez oddalenie wniosku, pomimo że brak było podstaw do stwierdzenia nieważności ani bezskuteczności czynności prawnej w postaci umowy dzierżawy z dnia 04 listopada 2021 r. (akt notarialny rep. A nr (...)) w oparciu o dokumenty stanowiące podstawę wpisu,

2. naruszenie art. 327¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. wobec wadliwej konstrukcji pisemnych motywów postanowienia, która uniemożliwia podjęcie z tak przygotowanymi motywami, polemiki odwoławczej, albowiem nie pozwala na stwierdzenie czy sąd prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego i procesowego,

3. niezastosowanie art. 105 k.c. w zw. z art. 7 k.c. i w konsekwencji zakwestionowanie skuteczności umowy dzierżawy będącej podstawą wpisu oraz nieuwzględnienie domniemania dobrej wiary wnioskodawcy zawierającego umowę dzierżawy w dniu 04 listopada 2021 r. z pełnomocnikiem właściciela wobec braku wiedzy o odwołaniu pełnomocnictwa,

4. wadliwą wykładnię i w konsekwencji błędne zastosowanie art. 61 § 1 k.c. poprzez wadliwe uznanie, że skarga jest zasadna, albowiem doszło do skutecznego odwołania pełnomocnictwa pomimo, że brak jest dowodu, że oświadczenie woli uczestników o odwołaniu pełnomocnictwa dotarło do W. S. w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią.

W świetle powyższych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie skargi uczestników E. P. i J. P. na wpis Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Elku V Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 26 listopada 2021 r. w dziale III Księgi Wieczystej nr (...). Jednocześnie apelujący domagał się zasądzenia od uczestników postępowania na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ewentualnie, apelujący wniósł o uchylene zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Elku do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy R. S. (1), uczestniczka postępowania E. P. wniosła o oddalenie apelacji wnioskodawcy oraz zasądzenie od niego na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, jednak nie wszystkie zarzuty apelującego Sąd podzielił.

W pierwszej kolejności rozpoznać należało zarzut naruszenia art. 327¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. Uznanie tego zarzutu za usprawiedliwiony skutkować musiałoby bowiem uznaniem, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty

sprawy, co z kolei czyniłoby niemożliwym dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. W ocenie Sądu Okręgowego omawianego zarzutu za usprawiedliwiony uznać jednak nie można było. Wbrew twierdzeniom apelującego uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera bowiem wszystkie elementy określone w art. 327¹ § 1 k.p.c. W uzasadnieniu tym wskazano bowiem faktyczną podstawę rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Stanowisko Sądu Rejonowego w omawianym zakresie zostało przez tenże Sąd szczegółowo umotywowane i jakkolwiek apelujący mają prawo (a jak wykazało postępowanie – i słuszne podstawy) by je negować, to nie poprzez sformułowanie bezzasadnych zarzutów dotyczących się wadliwej konstrukcji pisemnych motywów postanowienia wydanego przez Sąd I instancji.

Jako trafny ocenić należało natomiast podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c.

Na wstępie rozważań przypomnieć należy, że zgodnie z treścią powołanego przez Sąd Rejonowy i stanowiącego przedmiot zarzutu apelacji art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Regulacja ta wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, zarówno w odniesieniu do sądu pierwszej instancji rozpoznającego wniosek o wpis, skargę, jak i sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, Legalis nr 177295). Na sądzie spoczywa jednak obowiązek zbadania czynności materialnej stanowiącej podstawę wpisu zarówno pod względem formalnoprawnym, jak i pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien on dokonać oceny, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Podstawę tej oceny mogą stanowić ustalenia mające oparcie w treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz księgi wieczystej. W uchwale 7 sędziów z dnia 25 lutego 2016 r. (III CZP 86/15, Legalis 1406283), Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie może dopuścić do wpisu wtedy, gdy sprzeciwiają się temu fakty powszechnie znane lub znane mu urzędowo. Trudno byłoby zaakceptować bowiem pogląd, że sąd wieczystoksięgowy nie mógłby uwzględnić znanych mu urzędowo faktów nawet w sytuacji, w której wpis do księgi wywoływałby skutki niezgodne z powszechnie obowiązującym prawem. Stałoby to w sprzeczności z zasadą prawdziwości wpisów oraz z zasadą ich jawności. Funkcją postępowania wieczystoksięgowego nie jest bowiem jedynie ewidencjonowanie stanu prawnego nieruchomości, a możliwość usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, nie wyłącza obowiązku sądu zapobiegania dokonywania wadliwych wpisów. Nie można więc tracić z pola widzenia, że niekiedy wpis do księgi ma charakter konstytutywny i byłoby sprzeczne z ekonomią procesową świadome dokonywanie przez sąd niezgodnego z prawdą wpisu oraz zmuszanie zainteresowanego uczestnika postępowania do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Takie też zapatrywanie, które Sąd Okręgowy podziela, było wyrażane przez Sąd Najwyższy również we wcześniejszym, jak i późniejszym orzecznictwie, w którym Sąd ten stał na stanowisku, że nie można zaakceptować poglądu, iż art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyłącza możliwość uwzględnienia przez sąd okoliczności znanych mu urzędowo celem oddalenia wniosku (uwzględnienia przeszkody wpisu). Do okoliczności znanych sądowi z urzędu zaliczyć należy przede wszystkim: fakty, które wynikają z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, wynikające z dokumentów innych ksiąg wieczystych i treści innych ksiąg wieczystych, a także fakty wynikające z pism lub środków zaskarżenia złożonych przez uczestników postępowania wieczystoksięgowego sprzeciwiających się wpisowi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 657/16, Legalis nr 1715191).

Zatem podstawę wpisu może więc stanowić tylko dokument, który zmianę stanu prawnego nieruchomości kreuje albo ją potwierdza. Bowiem zakres rozpoznania wniosku o wpis jest ograniczony tylko do rozpoznania treści wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, a chwila złożenia wniosku o wpis rozstrzyga o kolejności wniosku, a zarazem z chwilą uwzględnienia wniosku o wpis ma on moc wsteczną od chwili złożenia wniosku, to uzasadnione jest stanowisko, że uwzględniony może być wniosek o wpis w księdze wieczystej oparty na

dokumentach istniejących w chwili jego złożenia, a nie na dokumentach powstałych dopiero po złożeniu wniosku o wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 września 2016 r., V CSK 81/16, LEX nr 2159146).

Kognicja wynikająca z powyższego przepisu wiąże także Sąd drugiej instancji w postępowaniu apelacyjnym, co oznacza, iż Sąd ten również obowiązany jest dokonać badania treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, a w oparciu o wynik tego badania rozstrzygnąć w przedmiocie zasadności apelacji.

Analizując powyższą kwestię wskazać również należy, iż Sąd Okręgowy rozpoznający apelację bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku, wpis bądź jego odmowa przez Sąd pierwszej instancji były uzasadnione (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/2000, publ. OSNC 2001, nr 12, poz. 183; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 05 października 2005 r., II CK 781/2004, LEX nr 1611407; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 05 września 2008 r., I CSK 60/2008, nie publ.). Ocena ta może być dokonana tylko na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c., gdyż dokonanie wpisu na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku o wpis stanowiłoby niewątpliwie przekroczenie granic kognicji sądu. W tym miejscu przytoczyć należy stanowisko Sądu Najwyższego, który wskazał, iż wąski zakres środków dowodowych oraz ograniczenia tego postępowania powodują, że sądy obu instancji nie ustalają stanu faktycznego, nie rozstrzygają sporu o prawo i nie badają czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym tylko oceniają, czy dokonany wpis będzie zgodny z prawem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2021 r., I(...) 60/21, Legalis 2631417).

Reasumując, Sąd drugiej instancji nie może nawet uwzględnić dokumentów złożonych w postępowaniu apelacyjnym, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 551/12, publ. OSNC-ZD 2014, nr A, poz. 15).

Przenosząc powyższe na grunt sprawy niniejszej zauważenia wymaga, że do wniosku o wpis prawa dzierżawy na rzecz R. S. (1) załączono umowę dzierżawy z dnia 04.11.2021 r. - akt notarialny Rep. A nr (...), sporządzoną przez notariusza A. B.. Z treści tejże umowy wynika jednoznacznie, że przed jej sporządzeniem notariusz zbadał tak dane personalne jak i pełnomocnictwa osób stawających do umowy. W efekcie powyższego notariusz ustalił, iż właściciele dzierżawionej nieruchomości (E. P. oraz J. P.), przy zawieraniu umowy, reprezentowani byli przez T. K. jako substytutą pełnomocnika głównego W. S., któremu z kolei pełnomocnictwa (wraz z prawem do substytucji) – w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik J. P. - udzieliła E. P.). Dowodem udzielenia i istnienia ww. pełnomocnictw były przy tym akty notarialne: z dnia 16 maja 2000 r. Rep. A nr (...), z dnia 16 maja 2000 r. Rep. A nr (...) i z dnia 19 października 2021 r. Rep. A. Nr (...). Przywołana umowa niewątpliwie stanowi dokument uprawniający sąd wieczystoksięgowy do dokonania wpisu prawa dzierżawy (por. art. 31 i art. 32 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), a sam wniosek o dokonanie wpisu prawa dzierżawy nie zawiera żadnych braków. W tej sytuacji, uwzględniając zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, wniosek ten należało uwzględnić.

Konstatacji powyższej nie zmienia okoliczność, iż na tle argumentów zawartych w skardze właścicieli nieruchomości (oraz załączonych do tejże skargi dokumentów w postaci oświadczenia z dnia 30.09.2021 r. w przedmiocie cofnięcia pełnomocnictwa udzielonego W. S. k. 62 i zwrotnego poświadczenia odbioru ww. oświadczenia k. 63), jak też na tle argumentów zawartych w apelacji R. S. (1) (oraz załączonych do tejże apelacji dokumentów w postaci pełnomocnictw notarialnych z dnia 16 maja 2000 r. Rep. A nr (...) k. 145-146, z dnia 16 maja 2000 r. Rep. A nr (...) k. 143-144 i z dnia 19 października 2021 r. Re. A. Nr (...). K. 147-150) i wreszcie na tle argumentów zawartych w piśmie nadesłanym do akt przez W. S. (k. 156-158) oczywistym jest, że aktualność pełnomocnictwa udzielonego przez (...) (a w konsekwencji i T. K.) w dacie zawierania umowy dzierżawy z dnia 04.11.2021 r. stanowi kwestię sporną. Właściciele nieruchomości powoływali się bowiem w skardze na wpis dokonany w księdze wieczystej na odwołanie tegoż pełnomocnictwa; W. S. akcentował zaś, iż oświadczenie w przedmiocie odwołania pełnomocnictwa do niego nie dotarło, zaś zwrotne poświadczenie odbioru korespondencji zawierającej owo oświadczenie podpisane zostało przez osobę zupełnie mu nieznaną. Rozstrzygnięcie tej spornej kwestii wymaga przeprowadzenia szeroko zakrojonego postępowania dowodowego, w tym przesłuchania świadków/ stron. To zaś niewątpliwie przekracza ramy

postępowania wieczystoksięgowego (badanie zakresu pełnomocnictw jako podstawy do złożenia wniosku nie leży w gestii sądu wieczystoksięgowego, podobnie zresztą jak i prowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie) i winno zostać dokonane w osobnym postępowaniu, o jakim mowa w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W kontekście powyższego warto odwołać się do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 grudnia 2009 r. III CZP 80/09 (mającej moc zasady prawnej), iż „Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Ustawodawca wyraził wolę, aby wszelkie ewentualne niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym, usuwane były w drodze powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.)). Droga tego powództwa jest wyłącznym sposobem doprowadzenia do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym.” Powyższe stanowisko Sąd Okręgowy rozpoznający sprawę niniejszą w pełni podziela.

Przechodząc zaś do dalszych zarzutów apelacji, a to niezastosowania art. 105 k.c. w zw. z art. 7 k.c. i w konsekwencji zakwestionowania skuteczności umowy dzierżawy będącej podstawą wpisu oraz nieuwzględnienia domniemania dobrej wiary wnioskodawcy zawierającego umowę dzierżawy w dniu 04 listopada 2021 r. z pełnomocnikiem właściciela wobec braku wiedzy o odwołaniu pełnomocnictwa, a także wadliwej wykładni i w konsekwencji błędnego zastosowania art. 61 § 1 k.c. poprzez wadliwe uznanie, że skarga jest zasadna, wskazać już tylko należy, że zarzuty te nie mają znaczenia dla dokonania wpisu w III dziale księgi wieczystej. W tym wypadku także właściwa pozostaje droga powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i w pełni aktualne pozostają uwagi poczynione w tym zakresie w akapitach poprzednich.

Mając wszystko powyższe na uwadze, z mocy art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w pkt 1 postanowienia.

O kosztach postępowania przed Sądem II instancji (pkt 2 postanowienia) rozstrzygnięto natomiast z mocy art. 520 § 1 k.p.c.

sędzia Cezary Olszewski