

# POSTANOWIENIE

Dnia 14 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

## **w składzie:**

Przewodniczący: SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska (spr.)

Sędziowie: SO Anna Czarnecka

SR del. Joanna Mataczyńska

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2017 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku D. K.

przy uczestnictwie F. H., K. K.

o wpis prawa własności

na skutek apelacji uczestnika postępowania F. H.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 16 stycznia 2015 r.

sygn. akt KW (...)

Dz. Kw. (...)

## **postanawia :**

1. podjąć zawieszony postępowanie;
2. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić zaskarżony wpis i wniosek oddalić;
3. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania F. H. kwotę 160 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Anna Czarnecka Małgorzata Radomska-Stęplewska Joanna Mataczyńska

# UZASADNIENIE

W dniu 30 października 2014 r. do Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu wpłynął wniosek D. K. ((...)) zawarty w akcie notarialnym – umowa o przeniesienie prawa własności nieruchomości sporządzonym przed notariuszem L. Ź. dnia 28 października 2014 r., nr rep. (...)o wpisanie w dziale II ksiąg wieczystych:

- a) (...) prawa współwłasności do 2365/15483 części całej nieruchomości na rzecz K. K. i D. K. na prawach wspólności ustawowej,
- b) (...) prawa własności na rzecz D. K.,

c) (...) prawa własności na rzecz D. K. oraz wykreślenia z działu III ww. ksiąg wieczystych roszczenia o powrotne przeniesienie własności wpisanego na rzecz nabywców nieruchomości (k. 226 (...)).

W akcie notarialnym wskazano m.in., że D. K. i F. H. zawarli umowę pożyczki, w oparciu o którą F. H. udzielił D. K. pożyczki w kwocie 370.000 Euro, której zabezpieczeniem były ww. nieruchomości. W dniu 12 lipca 2011 r. prawo własności nieruchomości zostało przeniesione na pożyczkodawcę F. H.. D. K. oświadczył, że spłacił całą kwotę pożyczki wraz z odsetkami i w związku z tym, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez F. H. w dniu 12 lipca 2011 r., przeniósł na swoją rzecz własność nieruchomości (udziałów w nieruchomości) wskazanych w akcie notarialnym.

W dniu 1 grudnia 2014 r. referendarz sądowy dokonał wpisów zgodnie z wnioskami zawartymi w akcie notarialnym z dnia 28 października 2014 r. (k. 241 (...)).

Od powyższego orzeczenia skargę wywiódł uczestnik F. H., zarzucając niezbadanie treści dokumentu załączonego do wniosku o wpis, a wskutek tego błędne przyjęcie, że osoba dokonująca czynności w imieniu właściciela jako jego pełnomocnik była umocowana do dokonania tej czynności. Skarżący domagał się uchylecia zaskarżonej czynności i oddalenia wniosku. W uzasadnieniu skargi uczestnik podkreślił m.in., że potwierdzenia przelewu zwrotu pożyczki zostały sfalszowane.

**Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu** w punkcie 1 utrzymał w mocy zaskarżony wpis, w punkcie 2 kosztami postępowania obciążył strony w zakresie przez nich poniesionym (k. 317 (...)).

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy przywołując treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wskazał, że badanie dołączonych do wniosku dokumentów odnosi się do ustalenia, czy dokument (zarówno dokument urzędowy, bądź też korzystający z takiej mocy dokument w postaci aktu notarialnego), sporządzony został przez uprawniony do tego podmiot, jak również, czy spełnia on wszelkie formalne warunki ważności wynikające przede wszystkim z ustawy Prawo o notariacie. Sąd nie ma zatem prawa, ani też obowiązku badania, czy objęta treścią aktu notarialnego umowa przenosząca własność została skutecznie zawarta, nie bada tym samym jej materialnoprawnej podstawy.

Zdaniem Sądu Rejonowego wnioski o wpis własności spełniały wszelkie wymogi przewidziane przepisami prawa, od których uzależniona była dopuszczalność wpisu, zaś dokonujący wpisu referendarz sądowy nie był uprawniony do badania skuteczności zawartej umowy powrotnego przeniesienia własności, w szczególności nie przysługiwała mu kompetencja do ustalania, czy dokumenty wskazujące na zrealizowanie warunku, od których dokument pełnomocnictwa uzależniał zawarcie umowy przeniesienia własności były autentyczne, to jest czy potwierdzały rzeczywistą spłatę zadłużenia. Poza kognicją referendarza pozostawało zatem rozstrzygnięcie sporu o prawo własności, a do tego sprowadzałoby się roztrząsanie kwestii podnoszonych przez skarżącego.

W ocenie Sądu I instancji podnoszone przez skarżącego zarzuty odnoszące się do nieautentyczności przedłożonych notariuszowi potwierdzeń przelewów i tym samym braku zaistnienia warunku od spełnienia którego uzależniono skuteczność udzielonego pełnomocnictwa, mogą być podnoszone w postępowaniu o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w oparciu o art. 10 ukwih. Niezgodność ta nie może być bowiem usunięta w postępowaniu wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu, a jedynie w drodze powództwa o usunięcie tej niezgodności, ponieważ rozstrzygnięcie to wykracza poza kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji postanowienia. O kosztach sądowych orzekł zaś na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

**Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik F. H.**, zaskarżając je w całości oraz wnosząc o uchylenie zaskarżonych wpisów o oddalenie wniosków o wpis, o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez zawieszenie postępowania o wpis w dziale II B. Z. oraz M. Z., a nadto zakazanie rozporządzania nieruchomościami, dla których Sąd Rejonowy P. prowadzi księgi wieczyste (...) do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie.

Skarżący wniósł również o zasądzenie od wnioskodawcy i uczestnika K. K. na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 324 (...))

Apelujący zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów postępowania tj. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji niezbadanie treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis, a skutek tego błędne przyjęcie, że osoba dokonująca w imieniu właściciela – jako jego pełnomocnik- czynności prawnej będącej podstawą wpisu była umocowana do dokonania tej czynności.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, że proponowany przez Sąd I instancji rezultat wykładni art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie jest właściwy. Zdaniem uczestnika nieważność (określana przez Sąd jako skuteczność) umowy stanowiącej podstawę kwestionowanego wpisu wynikała z treści dokumentów dołączonych do wniosku. Akt notarialny obejmujący umowę powrotnego przeniesienia własności nieruchomości zawierał wszak załącznik w postaci „potwierdzeń przelewu”. Okazanie takich potwierdzeń stanowiło warunek wejścia pełnomocnictwa w życie. W konsekwencji Sąd wieczystoksięgowy obowiązany był zbadać, czy załączone do aktu notarialnego potwierdzenia przelewów, ze względu na ich treść oraz formę, mogą być ocenione jako wystarczające do spełnienia warunku, od którego uzależnione było wejście pełnomocnictwa w życie. Apelujący wskazał, że treść dokumentów załączonych do umowy powrotnego przeniesienia własności nieruchomości nie pozwalała na ich ocenę jako autentycznych potwierdzeń przelewów. Wskazywał na to nieprawidłowy sposób zapisu numeru rachunku bankowego odbiorcy. Co prawda sposób zapisu numerów rachunków bankowych na obszarze całego świata, czy choćby Europy, nie stanowi okoliczności oczywistej. Możliwa jest jednak jego weryfikacja, w oparciu np. o oficjalne serwisy internetowe polskich banków. Gdyby przyjąć, iż Sąd nie był władny dokonać oceny tego elementu treści potwierdzeń przelewów, uzasadniony stałby się wniosek, że uznalby za prawidłowe potwierdzenie przelewu nawet dokument, który w rubryce nr rachunku odbiorcy wskazywałby same litery, tudzież nie wskazywałby w ogóle nr rachunku odbiorcy, a posiadał jedynie tytuł „Potwierdzenie przelewu”.

W ocenie skarżącego obowiązkiem sądu wieczystoksięgowego jest więc ustalenie, czy pełnomocnictwo, ograniczone warunkiem zawieszającym uzyskało moc prawną w następstwie ziszczenia się tego warunku. Jeżeli okoliczność ta dawała się ustalić w oparciu o ocenę treści dokumentu pełnomocnictwa, to zaniechanie jej ustalenia należy uznać za dokonane z naruszeniem dyspozycji art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

**W odpowiedzi na apelację** wnioskodawca wniósł o jej oddalenie w całości oraz o oddalenie wniosków o zabezpieczenie.

**Postanowieniem wydanym w dniu 7 sierpnia 2015 r.** Sąd Okręgowy w P. na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zawiesił postępowanie apelacyjne do czasu zakończenia postępowania karnego prowadzonego przeciwko D. K. przez Prokuraturę Rejonową (...) w P. pod sygn. (...) (k. 1132).

Postanowieniem wydanym w dniu 14 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy P. zabezpieczył roszczenie uczestnika F. H. o wpis w dziale III zakazu rozporządzania nieruchomościami, dla których Sąd Rejonowy P. prowadzi księgi wieczyste (...).

W dniu 28 grudnia 2016 r. do Sądu Okręgowego wpłynął wniosek o podjęcie zawieszzonego postępowania i przeprowadzenie dowodu z prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 17 listopada 2016 r. wydanego w sprawie (...) na okoliczność nieważności umowy będącej podstawą zaskarżonego wpisu do księgi wieczystej (k.1288).

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

Apelacja uczestnika F. H. zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 180 § 1 pkt 4 k.p.c. Sąd postanowi podjąć postępowanie z urzędu, gdy ustanie przyczyna zawieszenia, w szczególności gdy rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego postępowania - z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia kończącego to postępowanie; sąd może jednak i przedtem, stosownie do okoliczności, podjąć dalsze postępowanie.

W przedmiotowej sprawie postanowieniem wydanym w dniu 7 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w P. na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zawiesił postępowanie apelacyjne do czasu zakończenia postępowania karnego prowadzonego przeciwko D. K. przez Prokuraturę Rejonową (...)w P. pod sygn. (...) (k. 1132). Z wniosku uczestnika o podjęcie zawieszono postępowania wynika zaś, że co prawda postępowanie karne prowadzone przeciwko D. K. nie zostało zakończone, jednakże Sąd Apelacyjny w P. prawomocnym wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 r. ustalił nieważność umowy przeniesienia prawa własności sporządzonej w dniu 28 października 2014 r. w formie aktu notarialnego.

Skoro Sąd Apelacyjny rozstrzygnął istotną kwestię dla niniejszego postępowania, tym samym były podstawy do podjęcia zawieszono postępowania jeszcze przed zakończeniem postępowania karnego prowadzonego przeciwko D. K..

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy, na podstawie art. 180 § 1 pkt 4 zd. 2 k.p.c. podjął zawieszono postępowanie, o czym orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

Odnosząc się do apelacji uczestnika zważyć trzeba, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej. Rozpoznając wniosek sąd bada jedynie treść i formę wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Powyższy przepis określa kognicję nie tylko sądu prowadzącego księgę wieczystą, lecz także sądu drugiej instancji przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu; sąd drugiej instancji rozstrzyga jedynie, czy wpis lub odmowa wpisu przez sąd pierwszej instancji jest zgodny z prawem w kontekście wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej.

W przedmiotowej sprawie postanowieniem z dnia 16 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy P. utrzymał w mocy zaskarżony wpis prawa własności na rzecz D. K. oraz K. K. uznając, że nie jest uprawniony do badania skuteczności umowy powrotnego przeniesienia własności nieruchomości, a uczestnik winien skorzystać z powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h.

Wskazać w tym miejscu należy, że od daty wydania zaskarżonego postanowienia sytuacja prawna stron uległa jednak istotnej zmianie. Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika bowiem, że wyrokiem wydanym w dniu 17 listopada 2016 r. Sąd Apelacyjny w P. w sprawie (...)zmienił wyrok Sądu Okręgowego w P. z dnia 7 lutego 2016 r., sygn. (...)w ten sposób, że ustalił nieważność umowy przeniesienia prawa własności udziału wynoszącego 2.365/15.483 części zabudowanej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oraz ul. (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą KW (...); przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą KW (...) wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym i udziałem we współwłasności nieruchomości objętej KW (...); przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą KW (...) wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym i udziałem we współwłasności nieruchomości objętej KW (...); sporządzonej w dniu 28 października 2014 r. w formie aktu notarialnego za numerem repertorium (...)przed notariuszem L. Ż.. Powyższy wyrok jest prawomocny.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest przy tym pogląd, że obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W konsekwencji sąd jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien zatem zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi zatem ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, LEX nr 2004209).

W przedmiotowej sprawie podstawą wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawców była umowa przeniesienia prawa własności zawarta w dniu 28 października 2014 r. Wyrokiem wydanym w dniu 17 listopada 2016 r. Sąd

Apelacyjny w P. ustalił natomiast nieważność tej umowy. Stosownie do treści art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

W konsekwencji Sąd Okręgowy rozpoznający apelację uczestnika od wpisu dokonanego w dniu 1 grudnia 2014 r. związany był orzeczeniem ustalającym nieważność umowy, na podstawie której dokonano wpisu. Skoro podstawa wpisu odpadła (na skutek stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości), wniosek o jego dokonanie należało oddalić.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił zaskarżony wpis i wniosek oddalił (punkt 2 sentencji)

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zaś na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. uznając, że interesy wnioskodawcy i uczestnika były sprzeczne. Skoro wniosek o wpis został ostatecznie oddalony, wnioskodawcę należało obciążyć kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez uczestnika, na które złożyły się opłata sądowa od apelacji 100 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 60 zł, ustalone na podstawie §8 pkt 5 w zw. z §13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Anna Czarnecka Małgorzata Radomska-Stęplewska Joanna Mataczyńska