

Postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilny- Odwoławczy z dnia 25 listopada 2008 r., sygn. akt V Ca 2197/08

Wprowadzenie

Postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 25 listopada 2008 r. zostało wydane na skutek apelacji Parafii od dokonanego na rzecz Glob Tower, przez Sąd Rejonowy, wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości „serek wolski”, dotyczącego ujawnienia roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży. Roszczenie takie miało rzekomo wynikać z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 listopada 2006 r.

W apelacji Parafia powoływała się na nieważność pełnomocnictwa dla J. Lubienieckiego i nieważność umowy przedwstępnej, a także wносиła, ewentualnie, o zawieszenie postępowania, do czasu zakończenia postępowania sądowego w sprawie z powództwa Parafii przeciwko Glob Tower o ustalenie nieważności umowy sprzedaży.

Sąd Okręgowy uznał, że zawieszenie postępowania nie jest konieczne, gdyż samodzielnie może rozstrzygnąć o braku podstawy do dokonania wpisu roszczeń na rzecz Glob Tower i dlatego oddalił ten wniosek. Jednocześnie **Sąd Okręgowy uwzględnił apelację Parafii w całości, postanowił uchylić dokonany już w księdze wieczystej wpis na rzecz Glob Tower i oddalił wniosek Glob Tower o dokonanie wpisu.**

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że w jego ocenie, zarówno pełnomocnictwo, jak i przedwstępna umowa sprzedaży były nieważne, a zatem Glob Tower nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży Serka Wolskiego.

POSTANOWIENIE

Dnia 25 listopada 2008 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział V Cywilny – Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Robert Obrębski

Sędziowie: SO Bożena Miśkowiec

SR (del.) Joanna Staszewska

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2008 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Glob Tower Spółki z o.o. z siedzibą w Warszawie

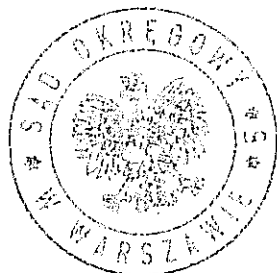
z udziałem Parafii Ewangelicko – Augsburskiej Św. Trójcy w Warszawie i miasta stołecznego Warszawy

o wpis w dziale III księgi wieczystej Kw nr. WA4M/00396989/3

na skutek apelacji uczestnika Parafii Ewangelicko – Augsburskiej Św. Trójcy w Warszawie od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 4 lipca 2008 r. sygn. Dz. Kw WA4M/9839/08

postanawia:

1. oddalić wniosek uczestnika Parafii Ewangelicko – Augsburskiej Św. Trójcy w Warszawie o zawieszenie postępowania;
2. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić wpis dokonany w dziale III księgi wieczystej Kw nr. WA4M/00396989/3 w dniu 5 września 2007 r. na wniosek Dz. Kw WA4M/9331/07 i oddalić wniosek.



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność

Amie Pitakier

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Glob Tower Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie złożyła wniosek o ujawnienie w dziale III księgi wieczystej WA4M/00396989/3 roszczenia wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek o nr. ewidencyjnych 2/2 i 2/6.

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 5 września 2007 roku dokonał wpisu roszczenia w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00396989/3 na podstawie dołączonego do wniosku aktu notarialnego-przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 listopada 2006r. sporządzonej przez notariusza Janusza Rudnickiego w Warszawie. rep. A nr 17023/2006.

Parafia Ewangelicko-Augsburska Św. Trójcy w Warszawie kwestionując zasadność powyższego rozstrzygnięcia złożyła skargę, na podstawie której wniosła o uchylenie zaskarżonego wpisu w całości i oddalenie wniosku. Skarżący podniósł, iż zarzuca zaskarżonemu wpisowi naruszenie art. 626³ § 5 kpc, 626 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 626³ § 3 kpc oraz art. 626⁴ kpc. Pełnomocnik uczestnika postępowania podniósł, iż wniosek Glob Tower sp. z o.o. powinien zostać oddalony ze względu na niedołączenie pełnomocnictwa dla rzekomego pełnomocnika Parafii Ewangelicko-Augsburskiej Św. Trójcy w Warszawie oraz z uwagi na fakt, iż wyżej wymieniona umowa przedwstępna jest nieważna, i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie postanowieniem z dnia 4 lipca 2008 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Podnosząc, iż zgodnie z art 518¹ §3 kpc w razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej wpis nie traci mocy. Rozpoznając sprawę, sąd zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyła go w całości lub w części i w tym zakresie wniosek oddala lub odrzuca, względnie postępowanie umarza.

Referendarz sądowy dokonał w dniu 5 września 2007 roku na wniosek Nr Dz. Kw 9331 roszczenia na podstawie dokumentu dołączonego do wniosku, tj. przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14.11.2006r, sporządzonej w formie aktu notarialnego. Z treści tej



umowy wynikało, iż strony umowy, tj. Józef Lubieniecki działający w imieniu Parafii Ewangelicko-Augsburskiej Św. Trójcy z siedzibą w Warszawie występował na podstawie okazanego przy akcie pełnomocnictwa, a ponadto oświadczył, iż pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane oraz, że dla dokonania czynności objętej przedmiotową przedwstępną umową sprzedaży nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu reprezentowanego przez niego podmiotu ani zgoda innego podmiotu. Zdaniem Sądu Rejonowego powyższe zbadanie przez notariusza umocowania do zawarcia umowy jest wystarczające. Zgodnie bowiem z art. 92 § 4 ustawy prawo o notariacie (Dz. U. z, 2002r. Nr 42 póź. 369 ze zm.) notariusz jest zobowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu. Przepisy nie nakładają obowiązku przysyłań pełnomocnictwa, które nie zalicza się do dokumentów stanowiących podstawę wpisu. W ocenie sądu I instancji notariusz jest zobowiązany przed dokonaniem czynności sprawdzić umocowanie stron. W przypadku stwierdzenia nieważności pełnomocnictw powinien odmówić dokonania sporządzenia aktu notarialnego. Sąd w całości podziela pogląd zgodny z którym spełnianie przez akt notarialny wymagań formalnych podlega kognicji sądu wieczystoksięgowego tylko o tyle, o ile stwierdzone braki wynikają z oglądu tego dokumentu, zaś wyłączone są o tyle, o ile ich ustalenie wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Zdaniem Sądu Rejonowego stwierdzenie nieważności pełnomocnictwa wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego chociażby w zakresie uprawnień Proboszcza Pomocniczego Sławomira Sikory, który udzielił pełnomocnictwa Józefowi Lubienieckiemu. Z akt księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00396989/3 wynika, że proboszcz Pomocniczy Sławomir Sikora nawet reprezentował Parafię Ewangelicko-Augsburską Św. Trójcy z siedzibą w Warszawie przed Zespołem Orzekającym Komisji Regulacyjnej w sprawie z wniosku Parafii Ewangelicko-Augsburskiej Św. Trójcy z siedzibą w Warszawie z udziałem Miasta Stołecznego Warszawy o przyznanie nieruchomości zamiennych za nieruchomości, których własności nie może być przywrócona. Kwestia nieważności przedmiotowego pełnomocnictwa jest badana przez Sąd Okręgowy w Warszawie sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 27.08.2007r, sygn. akt XXV C 254/07. Postępowanie wieczystoksięgowe w sprawie o dokonanie wpisów w dziale II i IV księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00396989/3 na



podstawie umowy sprzedaży z dnia 7.08.2007r. zostało zawieszono wobec tego, iż rozstrzygnięcie w sprawie o wpis użytkownika wieczystego i o wpis hipotek zależy od wyniku toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie powyżej opisanego postępowania. W sprawie wpisów do działu II i IV księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00396989/3 na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27.08.2007r. nie podjęto merytorycznej decyzji, nie oceniono ważności pełnomocnictwa zawieszając postępowanie.

Sąd Rejonowy w całości podzielił treść postanowienia Sadu Najwyższego z dnia 18.02.2005r. V CK 771/04 LEX nr 277121, iż przepis art. 626⁸ §2 kpc wyznaczający zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie może być rozumiany i stosowany w sposób ograniczający rolę w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji funkcji wyłącznie rejestracyjno-ewidencyjnych, z pominięciem funkcji kontrolno-badawczej. Jednakże w przedmiotowej sprawie prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia nieważności pełnomocnictwa i tym samym nieważności umowy będącej podstawą wpisu przekracza w ocenie sądu I instancji kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Od powyższego postanowienia apelację wywiodła Parafia zaskarżając orzeczenie w całości wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i uchylenie wpisu dokonanego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA4M/00396989/3 dokonanego w dniu 5 września 2007 r. na wniosek nr Dz. Kw WA4M/9331/07 oraz oddalenie wniosku.

Rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego tj.: art. 626 § 1 i 2 k.p.c. przez odmowę zbadania przez Sąd ważności pełnomocnictwa dla Józefa Lubienieckiego i Macieja Osowickiego z dnia 21 maja 1999 r. do dokonania czynności, z której wywodzone jest roszczenie będące przedmiotem wpisu oraz zbadania ważności umowy, z której wywodzone jest roszczenie, to jest przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego z dnia 14 listopada 2006 r., sporządzonej przed notariuszem w Warszawie, Januszem Rudnickim, Rep. A Nr 17032/2006; art. 518¹ § 3 k.p.c. w związku z art 626⁹ k.p.c., art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. i art. 626² § 3 k.p.c. przez utrzymanie w mocy wpisu pomimo niedołączenia do wniosku pełnomocnictwa, co powinno stanowić podstawę do uchylenia wpisu i oddalenia wniosku o wpis; art. 518¹ § 3 k.p.c. w związku z art 626⁹ i 626² § 5 k.p.c. przez utrzymanie w mocy wpisu, pomimo braku legitymacji wnioskodawcy do złożenia wniosku o jego dokonanie, będącego skutkiem nieważności umowy przedwstępnej, czego konsekwencją powinno być uchylenie wpisu i oddalenie wniosku o wpis; nadto art. 233 § 1

k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. art. 626 § 2 k.p.c. przez dokonanie ustaleń na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, lecz nie dołączonych do wniosku, z pominięciem jednocześnie innych dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej; błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że Sławomir Sikora reprezentował Parafię w postępowaniu przed Komisją Regulacyjną jako jej proboszcz pomocniczy.

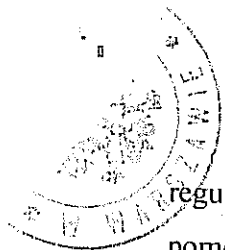
Na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelujący wniósł o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z powództwa Parafii przeciwko Glob Tower Spółce z o.o. w Warszawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży, toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt: XXV C 1254/07.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Ustawa z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej w art. 1 ust. 2 i art. 6 stanowi, iż Kościół rządzi się w swoich sprawach wewnętrznych przepisami Zasadniczego Prawa Wewnętrznego, uchwalanego przez Synod Kościoła, który to akt stanowi również o organizacji wewnętrznej tego kościoła. Art. 7 stanowi o osobowości prawnej którą posiada Kościół oraz jego jednostki organizacyjne: diecezje, parafie i diakonaty. Natomiast organami osób prawnych wymienionych powyżej są: dla Kościoła jako całości - Synod Kościoła, Rada Synodalna, Konsystorz, Biskup Kościoła, dla diecezji Synod Diecezjalny, Rada Diecezjalna, Biskup Diecezjalny, dla parafii Zgromadzenie Parafialne, Rada Parafialna, Proboszcz, zaś dla diakonatu - Zarząd, Rada Sióstr, Rada Opiekuńcza.

Zasadnicze Prawo Wewnętrzne Kościoła Ewangelicko - Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej w § 39 ustala, iż wzajemne obowiązki parafii oraz proboszcza określa m. in. regulamin parafialny. Konsystorz w Kościele Ewangelicko - Augsburskim jest naczelną władzą administracyjną Kościoła i organem wykonawczym synodu, do jego właściwości należy m.in. zarząd i rozporządzanie majątkiem Kościoła. Podczas gdy do właściwości Zgromadzenia Parafialnego należy podejmowanie uchwały m. in. w sprawie nabycia, zbycia i zamiany nieruchomości parafialnych, która musi zostać zatwierdzona przez Konsystorz Kościoła (§ 12 i 13 Regulaminu Parafialnego Kościoła Ewangelicko - Augsburskiego). Proboszcz natomiast reprezentuje parafię na zewnątrz ale reprezentacja ta nie obejmuje upoważnienia do podejmowania czynności zarządzających jej majątkiem (§ 42 i § 44 powołanego powyżej



regulaminu). Z powyższego jednoznacznie wynika, że proboszcz, w tym również proboszcz pomocniczy, nie posiadają prawa do podejmowania decyzji, a co za tym idzie udzielania pełnomocnictw, dotyczących zarządzania i rozporządzania majątkiem parafii.

Akt notarialny z 14 listopada 2006 r. Rep. A nr. 17023 stanowiący przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego dwóch działek gruntu Kościoła, zawiera wskazanie, iż Józef Lubieniecki działa w imieniu parafii na podstawie pełnomocnictwa udzielonego 21 maja 1999 r. przed notariuszem, w/w/ złożył oświadczenie, iż pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione, ani odwołane, zaś dla dokonania czynności objętej tym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu ani innego podmiotu. Nie jest to zgodne z ustawą i aktami powołanymi w powyższej części uzasadnienia. Fakt zobowiązania, w § 6 tego dokumentu, parafii przez Józefa Lubienieckiego do sporządzenia we właściwej formie i treści uchwał dotyczących zezwolenia na zbycie przedmiotu określonego w akcie notarialnym, z którego nota bene wycofano się w innym akcie notarialnym, świadczy jednoznacznie o braku uchwały w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego działek o nr. ewidencyjnych 2/2 i 2/6 położonych w Warszawie przy ul. Wolskiej oraz zatwierdzenia w tym zakresie Konsystorza Kościoła, a także braku pełnomocnictwa w tej mierze, albowiem nie ulega wątpliwości, że takowego dotyczącego przedmiotu wnioskowanego akt notarialny, nie mógł udzielić proboszcz. Okoliczności te stanowią o nie powstaniu roszczenia którego ujawnienia w dziale III księgi wieczystej domaga się wnioskująca Spółka. W związku z powyższym brak było podstawy do dokonania wpisu w przedmiocie roszczenia wnioskodawcy o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Takiej podstawy nie mógł stanowić akt notarialny opisany powyżej, bowiem z jego treści w żaden sposób nie wynika uprawnienie Józefa Lubienieckiego do składania oświadczeń woli w nim zawartych co do przyrzeczenia zbycia prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości. W tym stanie rzeczy sąd wieczystoksięgowy był władny do zakwestionowania tego aktu notarialnego jako podstawy wpisu ostrzeżenia.

Podkreślenia wymaga, że uchwała Zgromadzenia Parafialnego i potwierdzenie Konsystorza w sprawie zbycia nieruchomości jest konieczną częścią składową czynności prawnej dokonanej przez parafię, w braku tych dokumentów czynność ta staje się nieważna. Nieważność umowy natomiast powoduje, że wniosek o wpis ostrzeżenia o roszczeniu, nie może zostać uwzględniony.

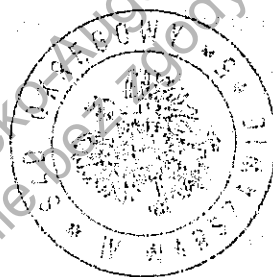
Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej, jakie powinny być dołączone do wniosku o dokonanie wpisu, określa m.in. art.32 ustawy o księgach wieczystych i hipotece

stanowiący w ust. 2, iż do wpisu roszczenia wystarczy dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Za taką zgodę nie można uznać oświadczenia Józefa Lubienieckiego zawartego w § 5 aktu notarialnego z uwagi na powyżej wskazane wywody.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 626⁹ k.p.c. wobec braku podstawy do wpisu roszczenia określonego we wniosku, sąd II instancji zmienił zaskarżone postanowienie przez uchylenie zaskarżonego wpisu i oddalenie wniosku.

Złożony przez apelującego we wniesionym środku zaskarżenia wniosek o zawieszenie postępowania podlegał oddaleniu z uwagi na brak podstaw wynikających z powołanej dyspozycji art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c., albowiem rozstrzygnięcie niniejszego wniosku nie jest zależne od rozstrzygnięcia sprawy wskazanej w apelacji, która dotyczy umowy przyrzeczonej nie zaś przedwstępnej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c i art. 518¹ § 3 k.p.c..



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność

sekretarz sądu
Anita Piłchacz