

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wpisem z dnia 22 czerwca 2015 roku uwzględniając wniosek (...) z siedzibą w N. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi ujawnił w dziale III księgi wieczystej nr (...) zakaz zbywania oraz obciążania nieruchomości objętej tą księgą wieczystą do dnia prawomocnego zakończenia postępowania sądowego o ustalenie nieważności czynności prawnej – darowizny objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 1194/2015 sporządzonym przed notariuszem R. W., prowadzącym kancelarię notarialną w R. w dniu 4 lutego 2015 roku. Jako podstawę wpisu Sąd Rejonowy wskazał postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 20 maja 2015 roku wydane w sprawie o sygn. akt I Co 98/15 o udzieleniu zabezpieczenia.

Od powyższego wpisu apelację wywiódł uczestnik postępowania Fundacja (...) von H. podnosząc następujące zarzuty:

- nieważności postępowania polegającej na nierzetelnym zbadaniu umocowania wnioskodawcy do działania – art. 379 pkt 2 k.p.c.;

- naruszenia art. 128 k.p.c. poprzez nie doręczenie uczestnikowi wniosku.

Dla uzasadnienia pierwszego zarzutu skarżący wskazał, że w oparciu o analizę innych postępowań dotyczących przedmiotowej spółki dostrzegł on szereg błędów, dotyczących m.in. treści pełnomocnictw, z których nie wynikało skąd podpisujący wywodzi swoje umocowanie do podpisywania dokumentów w imieniu wnioskodawcy; certyfikatu (...) Ltd wydanego wcześniej niż data udzielenia pełnomocnictwa, a także budzącego wątpliwość certyfikatu wskazującego na czasowe umocowanie Juan B. A. do działania w imieniu wnioskodawcy.

Co zaś tyczy się drugiego zarzutu apelacji uczestnik postępowania wyraził przekonanie, że niedoręczenie mu odpisu wniosku narusza podstawowe prawo człowieka – prawo do Sądu, a tym samym prowadzi do nieważności postępowania.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla odrębnego lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł., przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 65,94 m<sup>2</sup>. Jako właściciel w dziale II księgi wieczystej ujawniona jest Fundacja (...) H. z siedzibą w W. (dowód - akta księgi wieczystej).

Postanowieniem z dnia 20 maja 2015 roku, wydanym w sprawie I Co 98/15, z wniosku (...) z siedzibą w N. z udziałem Fundacji (...) H. z siedzibą w W. o udzielenie zabezpieczenia, Sąd Okręgowy w Łodzi:

1) zabezpieczył roszczenie poprzez ustanowienie zakazu zbywania oraz obciążania 22 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali niemieszkalnych (użytkowych), będących przedmiotem odrębnej własności położonych w Ł. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi następujące księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...); (...), (...), (...), (...), (...), (...) do dnia prawomocnego zakończenia postępowania sądowego o ustalenie nieważności czynności;

2) wyznaczył uprawnionemu (...) z siedzibą w (...) – dniowy termin od daty uprawomocnienia się postanowienia o zabezpieczeniu na wniesienie powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej darowizny objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...) sporządzonym przed notariuszem R. W. prowadzącym Kancelarię Notarialną w R. w dniu 4 lutego 2015 roku 22 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali niemieszkalnych (użytkowych) będących przedmiotem odrębnej własności położonych w Ł. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach szczegółowo opisanych w punkcie pierwszym postanowienia pod rygorem upadku zabezpieczenia

(dowód - odpis postanowienia k. 186).

Działając na skutek wniosku (...) z siedzibą w N. wpisem z dnia 22 czerwca 2015 roku uwzględniając wniosek (...) z siedzibą w N. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi ujawnił w dziale III księgi wieczystej nr (...) zakaz zbywania oraz obciążania nieruchomości objętej tą księgą wieczystą do dnia prawomocnego zakończenia postępowania sądowego o ustalenie nieważności czynności prawnej – darowizny objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 1194/2015 sporządzonym przed notariuszem R. W., prowadzącym kancelarię notarialną w R. w dniu 4 lutego 2015 roku (dowód - zawiadomienie o wpisie k. 188).

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

Apelacja jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności, jako dalej idący, rozważenia wymagał zarzut nieważności postępowania, który uczestnik postępowania wiąże z pozbawieniem prawa do obrony swych praw, z powodu niedoręczenia mu odpisu wniosku o dokonanie wpisu.

Zarzut ten należy uznać za całkowicie chybiony.

Specyfika postępowania wieczystoksięgowego i wynikająca z niego ograniczona kognicja Sądu sprawiają bowiem, że Sąd pierwszej instancji nie ma obowiązku doręczenia odpisu wniosku innym uczestnikom postępowania o wpis, przed jego rozpoznaniem. Zgodnie z art. 626<sup>7</sup> § 1 i 2 k.p.c. wniosek o wpis powinien być rozpoznany bezzwłocznie. Przepis ten przewiduje rejestrację wniosku o wpis w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzenie go kolejnym numerem oraz po zarejestrowaniu zaznaczenie w odpowiednim dziale księgi wieczystej numeru wniosku. Tryb postępowania w odniesieniu do wniosku przez Sąd wieczystoksięgowy nie przewiduje zatem doręczenia jego odpisu przed rozpoznaniem innym uczestnikom postępowania. Taki sposób procedowania znajduje swoje uzasadnienie w ograniczonym z mocy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. charakterze kognicji Sądu rejonowego rozpoznającego sprawę z wniosku o wpis, który nie pozwala mu na prowadzenie badania w kierunku ustalania stanu faktycznego. Sąd ten nie ma uprawnień ani możliwości prowadzenia postępowania dowodowego, nie może więc weryfikować danych twierdzonych przez strony.

Sąd wieczystoksięgowy rozpoznaje wniosek w jego granicach - chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu - na podstawie oceny treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Wniesienie wniosku powoduje konieczność oceny jego zasadności i to niezależnie od ewentualnych "zarzutów" podniesionych przez uczestników postępowania w reakcji na wniosek. Postępowanie wieczystoksięgowe jest ograniczone do badania na posiedzeniu niejawnym dokumentów i treści księgi wieczystej. W następstwie wniesienia wniosku nie dochodzi do rozpoznania sprawy z aktywnym udziałem uczestników postępowania, podczas którego wnioskodawca i uczestnicy postępowania mogliby dowodzić sporne okoliczności. Jest to istotna różnica w stosunku innych rodzajów postępowań powodujące zazwyczaj konieczność ustosunkowania się przez "przeciwnika procesowego" do podniesionych w piśmie wszczynającym postępowanie faktów i dowodów lub wywołujące potrzebę powołania nowych faktów i dowodów. Stąd też uznać należy, iż w sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie Sąd I instancji nie naruszył przepisów postępowania, a niedoręczenie uczestnikowi odpisu wniosku było prawidłowe i znajduje oparcie w procedurze.

Za bezzasadny musi być również uznany zarzut nierzetelnego zbadania umocowania wnioskodawcy do działania.

Skarżący swojej racji upatruje przede wszystkim w treści pełnomocnictw i innych dokumentów umocowujących do działania w imieniu wnioskodawcy, które jego zdaniem budzą szereg wątpliwości co do swojej wiarygodności i autentyczności.

Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić. Wniosek wszczynający postępowanie w niniejszej sprawie został złożony przez radcę prawnego M. K. działającego z substytucji radcy prawnego G. K.. Do wniosku dołączono pełnomocnictwo

dla radcy prawnego G. K. do reprezentowania wnioskodawcy w przedmiotowej sprawie, podpisane przez Georgia P. działającego w imieniu spółek P.T. (...) Ltd. Ze znajdującego się w aktach sprawy zaświadczenia Ministerstwa (...), Handlu, (...) i (...) Wydziału Rejestracji Spółek i (...) w N. wynika ponadto, że Dyrektorem i Sekretarzem wnioskodawcy (...) jest wymieniona powyżej spółka (...) Ltd, Dyrektorem tej ostatniej zaś spółka P.T. (...) Ltd. Z kolei Dyrektorem spółki P.T. (...) Ltd na dzień udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu G. K., tj. dnia 6 maja 2015 roku był Georgia P., którego podpis widnieje pod przedmiotowym pełnomocnictwem.

Załączone do wniosku dokumenty stanowią zatem swoisty łańcuch legitymujący kolejne podmioty i osoby do reprezentacji wnioskodawcy w sposób wskazujący jednoznacznie umocowanie radcy prawnego M. K. do złożenia wniosku w przedmiotowej sprawie. Godzi się przy tym podkreślić, że omawiane dokumenty zostały przedłożone w formie kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez występującego w imieniu wnioskodawcy pełnomocnika. Jak stanowi zaś przepis art. 129 § 3 k.p.c. zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa ma charakter dokumentu urzędowego. W uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2010 roku w sprawach sygn. akt III CZP 94/10 (publ. OSNC 2011/9/91), i III CZP 98/10 (publ. OSNC 2011/9/92) wyjaśniono, że poświadczony przez pełnomocnika odpis dokumentu ma charakter urzędowy w tym znaczeniu, że potwierdza się w nim z mocą dokumentu urzędowego istnienie dokumentu "źródłowego" o treści takiej samej jak odpis, a brzmienie art. 129 § 2 i 3 k.p.c. nie daje podstaw do stwierdzenia jakichkolwiek różnic w odniesieniu do dokumentów urzędowych i prywatnych. Z przedstawionych powodów, na obecnym etapie postępowania nie ma podstaw do kwestionowania umocowania dla radcy prawnego M. K. do zastępowania wnioskodawcy i złożenia przedmiotowego wniosku o dokonanie wpisu. Nie można zakładać, że przedłożenie dokumentów, z których wynika umocowanie dla pełnomocnika wnioskodawcy w postaci odpisów poświadczonych zgodnie z art. 129 § 3 k.p.c. stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu i dokonywanych wpisów, gdyż poświadczenia te mają charakter dokumentu urzędowego, co według ustawodawcy daje odpowiednie gwarancje. Prawdopodobności powyższego stwierdzenia w niczym nie podważa natomiast akcentowana przez uczestnika okoliczność, że inne postępowania z udziałem spółki (...) także dotknięte są szeregiem błędów, gdyż wykracza to poza kognicję Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę.

Z tych wszystkich powodów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.