

POSTANOWIENIE

Dnia 21 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku A. S.

przy uczestnictwie M. J.

o wpis w dziale II księgi wieczystej /.../,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 31 maja 2011 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy utrzymał w mocy wpis wnioskodawczynie A. S. w dziale I księgi wieczystej ..., w miejsce uczestnika postępowania M. J., jako właścicielki nieruchomości, stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 3 w W. przy u. K. 28. Za podstawę wpisu przyjęto oświadczenie uczestnika złożone w formie pisemnej w dniu 2 listopada 1987 r. przed notariuszem w USA, opatrzone klauzulą Konsulatu Generalnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej w Nowym Jorku, potwierdzającą zgodność dokumentu z prawem miejsca jego wystawienia. W oświadczeniu tym uczestnik darował lokal wnioskodawczynie i wyraził zgodę na wpisanie jej w księdze wieczystej jako właścicielki. Wnioskodawczynie, po kilkunastu latach, złożyła w Polsce w formie aktu notarialnego oświadczenie o przyjęciu darowizny.

Sąd Rejonowy uznał, że strony zawarły ważną umowę darowizny (art. 888 k.c.), zatem wpis był zgodny z prawem. Oświadczenie uczestnika złożone przed notariuszem nie stanowiło oferty w rozumieniu art. 66 k.c., skoro z jego treści jednoznacznie wynika, że darował lokal A. S. Do zawarcia umowy darowizny doszło z chwilą złożenia w formie aktu notarialnego przez obdarowaną oświadczenia o jej przyjęciu.

Postanowieniem z dnia 31 maja 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika od powyższego postanowienia. Przyjął za własne ustalenia faktyczne oraz ocenę dowodów i uznał, że pisemne oświadczenie uczestnika z dnia 2 listopada 1987 r., sporządzone w USA w Nowym Jorku, stanowi oświadczenie woli, na mocy którego zobowiązał się do jednostronnego, bezpłatnego świadczenia kosztem swojego majątku na rzecz obdarowanej wnioskodawczynie, to jest do przeniesienia własności nieruchomości. Dokument ten zawiera notarialne poświadczenie podpisu uczestnika i klauzulę Konsula Generalnego PRL o jego zgodności z prawem miejsca wystawienia. W ocenie Sądu, skutki obligacyjne powstały w momencie otrzymania przez wnioskodawczynię tego dokumentu, co było równoznaczne z konkludentnym złożeniem przez nią oświadczenia, że darowiznę przyjmuje. Skutki rzeczowe zostały zaś zrealizowane w momencie

wpisu wnioskodawczyni do księgi wieczystej, jako właściciela nieruchomości. Sąd Okręgowy dokonał także oceny skuteczności i ważności oświadczenia woli darczyńcy w świetle obowiązującej w dniu jego złożenia ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. nr 46, poz. 290 ze zm.; dalej: p.p.m.). Powołując się na art. 12 oraz 24 i art. 25 § 2 p.p.m. wskazał, że właściwym dla oceny czynności zobowiązujących i rozporządzających dotyczących nieruchomości jest zasadniczo prawo miejsca jej położenia. Forma czynności prawnej również podlega prawu miejsca położenia nieruchomości, zatem jest to prawo polskie, gdy chodzi o nieruchomość położoną w Polsce. Jeżeli jednak czynność prawna została dokonana za granicą, wystarczy zachowanie formy przewidzianej prawem miejsca sporządzenia czynności. Ta przesłanka została zdaniem Sądu spełniona, z klauzuli zawartej na oświadczeniu uczestnika wynika bowiem, że dokument ten jest zgodny z prawem miejsca jego sporządzenia. Sąd Okręgowy uznał w konkluzji, że umowa darowizny jest ważna i skutecznie przeniosła własność nieruchomości na wnioskodawczynię.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawach naruszenia przepisów postępowania (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) uczestnik, zaskarżając w całości postanowienie Sądu Okręgowego, zarzucił naruszenie prawa materialnego, to jest art. 12 ustawy prawo prywatne międzynarodowe, art. 890 § 2 k.c. w związku z art. 158 i art. 73 § 2 k.c., a także art. 66 i 70 k.c.

W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i zmianę postanowienia Sądu Rejonowego przez oddalenie wniosku A. S.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że o formie czynności prawnej działanej za granicą, a dotyczącej nieruchomości położonej w Polsce, stanowi art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. - Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 46, poz. 290; dalej: p.p.m.), obowiązującej w dacie złożenia przez skarżącego oświadczenia woli, podczas gdy przesłanki ważności podlegają prawu właściwemu dla tej czynności (art. 24 p.p.m.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 listopada 2011 r., III CSK 22/11 (niepubl.), art. 12 p.p.m. wprowadza rozwiązanie pozwalające stronom zachować bądź wymagania dotyczące formy

przewidziane w państwie właściwym dla danej czynności prawnej (*lex causae*), bądź wymagania przewidziane w prawie państwa, w którym czynność prawna jest dokonana (*lex loci actus*). Wobec tego, że ustawa ta nie zawierała szczególnych unormowań dotyczących formy czynności prawnej dokonanej za granicą, a dotyczącej własności nieruchomości położonej w Polsce, wystarczające jest zachowanie wymogów co do formy zgodnie z właściwością *legis loci actus*. Sąd Okręgowy nie dostrzegł natomiast, że reguła ta dotyczy jedynie czynności prawnej, na którą składają się oświadczenia woli wszystkich stron umowy i z tej przyczyny nie ma zastosowania do czynności prawnych dokonanych *inter absentes*, gdy strony umowy w chwili jej zawierania znajdowały się w różnych państwach (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2008 r., I CSK 153/08). W takim wypadku bowiem wywołuje trudność ustalenie miejsca zawarcia umowy. W przypadku umowy darowizny zatem zasada *legis loci actus* wyrażona w art. 12 p.p.m. mogłaby znaleźć zastosowanie jedynie w sytuacji, w której zarówno darczyńca, jak i obdarowany złożyli oświadczenia woli, znajdując się w tym samym państwie, przy czym ich forma byłaby, zgodnie z prawem tego państwa, właściwa dla umowy darowizny nieruchomości. Z dotychczasowych zaś ustaleń wynika, że oświadczenie woli darczyńcy zostało złożone w USA, a obdarowanej wnioskodawczyni w Polsce i z tej przyczyny reguła *legis loci actus* nie mogła być zastosowana. W takiej zaś sytuacji zastosowanie ma art. 12 zdanie pierwsze p.p.m., zgodnie z którym forma czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla tej czynności. Zgodnie zaś z prawem polskim, które niewątpliwie właściwie jest dla umów dotyczących nieruchomości położonych w Polsce, przeniesienie własności nieruchomości wymaga umowy w formie notarialnej pod rygorem nieważności (art. 73 § 2 w związku z art. 890 § 2 oraz art. 158 k.c.). Okoliczność ta - co trafnie zarzucił skarżący - podważa prawidłowość zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 12 p.p.m. i art. 70 k.c.

Zarzuty dotyczące naruszenia art. 66 § 1 i 2 w związku z art. 70 k.c. o tyle nie są trafne, że do zawarcia umowy darowizny nieruchomości nie może dojść poprzez złożenie oferty w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Nie ma w tej sytuacji potrzeby odniesienia się do twierdzeń dotyczących sposobu i formy złożenia oświadczenia o przyjęciu darowizny. Przeniesienie własności

nieruchomości w drodze darowizny wymaga bowiem, jak wskazano wyżej, zawarcia umowy w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Odstąpienie od tej zasady możliwe jest tylko w wypadku przewidzianym w art. 12 p.p.m., gdy dwustronna czynność prawna, jaką jest umowa darowizny nieruchomości położonej w Polsce, zawarta została w państwie, którego prawo przewiduje inną formę przeniesienia własności nieruchomości i tej innej formy dochowano.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ w związku z art. 13 § 2 k.p.c.