

POSTANOWIENIE

30 lipca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)

SSN Piotr Telusiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 30 lipca 2024 r. w Warszawie

skargi kasacyjnej M. Z.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Koninie

z 8 października 2020 r., I 1 Ca 348/20,

w sprawie z wniosku M. Z.

z udziałem J. P. i R. P.

o wpis prawa własności,

I. oddala skargę kasacyjną;

II. stwierdza, że uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania kasacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Tomasz Szanciło

Piotr Telusiewicz

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 8 października 2020 r. Sąd Okręgowy w Koninie oddalił apelację wnioskodawcy M. Z. od postanowienia Sądu Rejonowego w Koninie z 8 czerwca 2020 r. o wpis prawa własności.

Z ustaleń Sądów *meriti* wynika, że 21 sierpnia 2019 r. wpłynął do Sądu Rejonowego w Koninie wniosek o wpis w dziale II księgi wieczystej nr [...] prawa

własności na rzecz wnioskodawcy M. Z.. Do wniosku dołączono umowę darowizny zawartej w formie aktu notarialnego z 21 sierpnia 2019 r., na podstawie której J. P. – działająca w imieniu własnym i w imieniu swojego męża R. P. – darowała wnioskodawcy nieruchomość lokalową objętą tą księgą. Do wniosku dołączono pisemne potwierdzenie tej umowy przez R. P., którego podpis i tożsamość zostały poświadczone przez *public notary* w H. w Wielkiej Brytanii.

Postanowieniem z 27 marca 2020 r. referendarz sądowy oddalił wniosek, wskazując, że dla skuteczności umowy darowizny wymagane jest jej potwierdzenie przez R. P. dokonane w formie aktu notarialnego. Wnioskodawca dołączył jedynie dokument zawierający oświadczenie notariusza publicznego Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii Irlandii Północnej, że tożsamość stawającego ustalono na podstawie paszportu. Dokument ten nie spełniał wymogów aktu notarialnego.

Postanowieniem z 8 czerwca 2020 r. Sąd Rejonowy w Koninie – po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy na orzeczenie referendarza sądowego – oddalił wniosek o wpis prawa własności i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Rozpoznając apelację wnioskodawcy, Sąd Okręgowy podzielił dokonane w tej sprawie ustalenia faktyczne i przyjął je za własne. Za prawidłową uznał również ocenę prawną Sądu Rejonowego, że potwierdzenie czynności darowizny nieruchomości nie zostało dokonane we właściwej formie. Sąd Okręgowy podkreślił, że sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Oznacza to, że decydującego znaczenie ma stan rzeczy z daty złożenia wniosku (art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w związku z art. 192 pkt 3, art. 13 § 2, art. 626⁶ i art. 626⁸ k.p.c.).

Zawierając umowę darowizny – co wynika z jej treści – J. P. działała w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojego męża R. P.. Skoro uczestniczka występowała w roli pełnomocnika męża, powinna do umowy przedłożyć stosowne pełnomocnictwo. Notariusz w umowie odnotował, że J. P. występuje jednak bez formalnego umocowania wynikającego z aktu zgody. W tej sytuacji stawająca, po pouczeniu przez notariusza o treści art. 37 § 2 k.r.o., oświadczyła, że jej mąż R. P. potwierdzi zawarcie niniejszej umowy, najpóźniej w terminie do 31 października

2019 r., na co wnioskodawca wyraził zgodę.

W tak ustalonych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe stanowisko, że wyrażenie zgody przez małżonka na darowiznę lokalu mieszkalnego w trybie art. 37 § 2 k.r.o., stanowi element rozporządzenia nieruchomości. Podobnie jak w przypadku potwierdzenia czynności dokonanej przez pełnomocnika, potwierdzenie takiej umowy przez małżonka sprawia, że realizuje się skutek rozporządzający. Bez takiego potwierdzenia nie dochodzi w ogóle do skutecznego przeniesienia prawa własności nieruchomości. Ponieważ zgodnie z art. 63 § 2 k.c., jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, oświadczenie obejmujące zgodę osoby trzeciej powinno być złożone w tej samej formie.

W świetle uchwały Sądu Najwyższego z 5 marca 1981 r., III CZP 1/81, stroną umowy, której treścią jest przeniesienie własności nieruchomości na inną osobę w drodze darowizny, mogą być nie tylko oboje małżonkowie, których dorobkiem jest ta nieruchomość, lecz także jeden z nich. Jeżeli jednak stroną takiej umowy jest tylko jeden małżonek, do ważności umowy niezbędna jest zgoda drugiego małżonka, wyrażona – w myśl art. 63 § 1 k.c. – bądź przed zawarciem tej umowy, bądź po jej zawarciu, przy czym w tym drugim wypadku wyrażenie zgody *ex post* ma moc wsteczną od daty zawarcia umowy. Zgoda drugiego małżonka na przeniesienie własności nieruchomości już po zawarciu umowy następuje w postaci potwierdzenia (art. 37 § 1 k.r.o.), dokonanego w formie aktu notarialnego (art. 36 § 2 w zw. z art. 158 k.c.).

Z dalszych ustaleń Sądów *meriti* wynika, że oświadczenie R. P., złożone 24 września 2019 r. przed Notariuszem Publicznym Hrabstwa W., potwierdzające czynność umowy darowizny z 21 sierpnia 2019 r., nie zostało dokonane we właściwej formie. Dokument ten ma charakter dokumentu prywatnego z podpisem poświadczonym przez notariusza brytyjskiego.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe (dalej: „p.p.m.”) forma czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla tej czynności. Wystarczy jednak zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana. W art.

25 ust. 2 p.p.m. zawarte jest jednak wyłączenie stosowania ustępu 1 zdanie drugie i trzecie do rozporządzeń dotyczących nieruchomości. Ponieważ dopiero potwierdzenie umowy przez darczyńcę powoduje skutek w postaci przeniesienia własności nieruchomości, to nie ulega wątpliwości, że potwierdzenie powinno zostać dokonane w formie wymaganej do dokonania takiej czynności prawnej rozporządzającej, wyznaczonej według prawa państwa, któremu czynność ta podlega, a więc w przedmiotowej sprawie – w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Wynikający z prawa polskiego wymóg aktu notarialnego może być dopełniony przez czynność prawną dokonaną w kraju przed polskim notariuszem lub za granicą przed polskim konsulem. Za wystarczające traktowane jest również dokonanie odpowiedniej czynności podlegającej prawu polskiemu za granicą przed notariuszem w innym państwie, byle tylko zachowana była zasada ekwiwalentności notariatów, co możliwe jest w obrębie Międzynarodowej Unii Notariatu Łacińskiego (tak J. Pazdan, w: *Prawo prywatne międzynarodowe. Komentarz*, red. M. Pazdan, Legalis, art. 25).

W tej sytuacji, skoro dołączony do wniosku dokument obejmujący oświadczenie uczestnika R. P. nie został sporządzony we właściwej formie, nie było podstaw do wpisu prawa własności odrębnej własności lokalu na rzecz wnioskodawcy.

Postanowienie Sąd Okręgowy zostało w całości zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawcę, który zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 37 § 2 k.r.o., przez błędną wykładnię i przyjęcie, że wyrażenie zgody na dokonanie darowizny nieruchomości przez małżonka w trybie wskazanym w tym przepisie stanowi czynność dotyczącą rozporządzania nieruchomościami,

a w konsekwencji:

2. naruszenie art. 25 ust. 2 p.p.m. przez jego niewłaściwe zastosowanie oraz art. 25 ust. 1 p.p.m. przez jego niezastosowanie i uznanie, iż do wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości w trybie art. 37 § 2 k.r.o. wymagana jest forma określona w art. 25 ust. 2 p.p.m., podczas gdy należało uznać, że zastosowanie znajdzie forma określona w art. 25 ust. 1 p.p.m..

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej nie są uzasadnione.

Z wiążących Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych wynika, że J. P., zawierając umowę darowizny, działała w imieniu własnym oraz w imieniu męża – R. P., chociaż nie legitymowała się pełnomocnictwem do zawarcia tej umowy w jego imieniu. Brak takiego pełnomocnictwa został odnotowany przez notariusza i jest to okoliczność bezsporna, podobnie jak i to, że R. P. nie potwierdził umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że zawarcie umowy przez jednego małżonka bez wymaganej zgody drugiego z nich powoduje bezskuteczność zawieszoną takiej umowy (art. 37 § 2 i 3 k.r.o. w zw. z art. 63 § 1 k.c.; tak m.in. postanowienie SN z 13 września 2012 r., V CSK 408/11; wyrok SN z 9 marca 2004 r., I CK 436/03).

Artykuł 37 § 1 k.r.o. zawiera enumeratywny katalog czynności prawnych dokonywanych przez jednego z małżonków wymagających obligatoryjnej zgody drugiego z nich. Takiej zgody wymaga m.in. darowizna z majątku wspólnego, niezależnie od jej przedmiotu (nieruchomości, ruchomości) i od kręgu podmiotów, na rzecz których została dokonana, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych (art. 37 § 1 pkt 4 k.r.o.). Zgoda jednego z małżonków na dokonanie czynności prawnej przez drugiego małżonka jest w stosunku do stron tej czynności oświadczeniem woli osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 § 1 k.c. (wyrok SN z 11 czerwca 1999 r., II CKN 390/98). Małżonek może wyrazić zgodę, o której mowa w art. 37 § 1 k.r.o., przed zawarciem umowy, równocześnie z jej zawarciem lub po jej zawarciu. W ostatnim przypadku oświadczenie małżonka obejmujące wyrażenie zgody ma moc wsteczną od daty zawarcia umowy (art. 63 § 1 zd. drugie k.c.).

Wyrażenie zgody po zawarciu umowy (*ex post*) traktuje się jako jej potwierdzenie. Jest to zatem jednostronna czynność prawna, której forma, tak samo jak wyrażenie zgody, powinna odpowiadać formie wymaganej dla tej czynności, którą potwierdza.

Forma zgody podlega unormowaniu art. 63 § 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, oświadczenie

obejmujące zgodę osoby trzeciej powinno być złożone w tej samej formie. Forma pochodna zgody obowiązuje zatem tylko w przypadku aprobowania czynności, które dokonywane są w formie szczególnej zastrzeżonej *ad solemnitatem*. Dotyczy to również takich czynności, dla których dokonania tylko oświadczenie jednej strony objęte jest wymogiem formy *ad solemnitatem*, czego przykładem jest umowa darowizny nieruchomości. Zgoda współmałżonka na zawarcie takiej umowy powinna być zatem złożona w formie aktu notarialnego. Odmowa potwierdzenia umowy przez współmałżonka przekształca sankcję bezskuteczności zawieszanej, którą dotknięta jest wadliwa umowa zawarta przez jednego z małżonków, w sankcję nieważności bezwzględnej. Oznacza to, że umowa taka jest nieważna ze skutkiem *ex tunc*.

Zgodnie z art. 25 p.p.m. forma czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla tej czynności. Wystarczy jednak zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana. Jeżeli umowę zawierają osoby znajdujące się w chwili złożenia oświadczeń woli w różnych państwach, wystarczy wówczas zachowanie formy przewidzianej dla tej czynności przez prawo jednego z tych państw (ust. 1). Przepisu ust. 1 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się do rozporządzeń dotyczących nieruchomości oraz do czynności prawnych, których przedmiotem jest powstanie, łączenie, podział, przekształcenie lub ustanie osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej (ust. 2).

W myśl art. 25 ust. 1 i 2 p.p.m., forma czynności prawnej mającej za przedmiot rozporządzenie nieruchomością podlega prawu właściwemu dla tej czynności (*lex causae*), a zgodnie z art. 41 ust. 1 i 2 p.p.m. – prawem tym jest prawo państwa, na terytorium którego znajduje się nieruchomość. Jeżeli zatem czynność prawna dotyczy rozporządzenia nieruchomością położoną w Polsce, to według polskiego prawa należy ocenić wymagania w zakresie formy dokonywania takiej czynności. Również według prawa polskiego podlega ocenie materialnoprawna skuteczność czynności prawnej dotyczącej położonej w Polsce nieruchomości (*lex rei sitae*).

Dla oceny zasadności zarzutów sformułowanych w skardze kasacyjnej decydująca jest zatem wykładnia sformułowania „rozporządzenia dotyczące nieruchomości”, użytego w art. 25 ust. 2 p.p.m., albowiem Sądy *meriti* przyjęły, że

wyrażenie zgody przez współmałżonka na zawarcie umowy darowizny nieruchomości lokalowej stanowi czynność, o której mowa w tym przepisie.

W znaczeniu cywilistycznym czynność prawna to stan faktyczny, w skład którego wchodzi co najmniej jedno oświadczenie woli, z którym to oświadczeniem norma prawna wiąże skutek w postaci powstania, zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego. Przyjmując jako kryterium skutek wywoływany przez czynność prawną, wyodrębnia się czynności rozporządzające i zobowiązujące. Za czynność rozporządzającą (inaczej – rozporządzenie) uznaje się taką czynność prawną, której celem i bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie prawa majątkowego. Rozporządzenie prowadzi zatem – z perspektywy podmiotu, który dokonuje taką czynność – do utraty takiego prawa, jego zmniejszenia albo osłabienia.

Nie ulega wątpliwości, że bezpośrednim skutkiem złożenia przez małżonka oświadczenia obejmującego potwierdzenie umowy darowizny nieruchomości, zawartej wcześniej przez drugiego małżonka z obdarowanym jest przejście prawa własności nieruchomości na obdarowanego. Prawnorzeczowy skutek takiego potwierdzenia, który następuje w momencie jego dokonania (przejście prawa własności), przemawia więc za uznaniem tej czynności za czynność rozporządzenia nieruchomością, o której mowa w art. 25 ust. 2 p.p.m..

Umowa zawarta bez wymaganej zgody małżonka – do momentu potwierdzenia jej przez drugiego małżonka – jest dotknięta sankcją tzw. bezskuteczności zawieszonej, przy czym tę sankcję należy odnieść do oświadczenia woli, a nie czynności prawnej, która do momentu potwierdzenia nie jest jeszcze dokonana. Oznacza to, że nie wywołuje zamierzonych skutków prawnych i określana jest jako niezupełna (*negotium claudicans* – czynność prawna „kulejąca”), natomiast – z chwilą jej potwierdzenia – staje się w pełni skuteczna ze skutkiem *ex tunc* (art. 63 § 1 zd.2 k.c.), a definitywnie nieważna – w razie odmowy jej potwierdzenia lub bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego przez drugą stronę. Z powyższego wynika, że dopiero z chwilą potwierdzenia przez małżonka czynności prawnej dokonanej uprzednio przez współmałżonka bez jego zgody czynność ta wywiera

zamierzone przez strony, i określone w ustawie, skutki w sferze cywilnoprawnej, innymi słowy staje się „kompletna”.

Zgoda małżonka na dokonanie przez współmałżonka czynności prawnych wymienionych w art. 37 § 1 k.r.o. nie sprawia natomiast, że małżonek staje się stroną stosunku prawnego. Przyjmuje się, że do takiej zgody znajduje zastosowanie regulacja z art. 63 § 1 k.c. Forma zgody małżonka podlega natomiast unormowaniu art. 63 § 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, oświadczenie obejmujące zgodę małżonka powinno być złożone w tej samej formie. Skutki niedochowania formy zgody będą zatem oceniane według przepisów o formie szczególnej.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedmiotową skargę kasacyjną stoi na stanowisku, że – biorąc pod uwagę skutki zgody współmałżonka dla bytu prawnego umowy zawartej z naruszeniem art. 37 § 1 k.r.o., zwłaszcza w sferze prawnorzeczowej – art. 25 ust. 2 p.p.m. ma zastosowanie także do czynności prawnych potwierdzających, podejmowanych w ramach rozporządzenia nieruchomością, a które łącznie powodują przejście własności nieruchomości na kontrahenta. Ocena skuteczności i ważności takich czynności winna być zatem dokonana według prawa właściwego dla czynności głównej. Wymaga tego potrzeba zachowania jednolitości statutów w zakresie prawa polskiego i obcego w obrocie nieruchomościami i wyeliminowanie w praktyce konfliktu pomiędzy prawem polskim (statut rzeczowy) i obcym, które regulowałoby formę, treść i konsekwencje np. umowy przedwstępnej, pełnomocnictwa, zgody współmałżonka, które to czynności rozdziłyby finalnie skutki na gruncie prawa polskiego.

Należy również zwrócić uwagę, że wybór prawa w stosunkach zobowiązaniowych charakterystyczny jest dla międzynarodowego obrotu handlowego, a zobowiązania dotyczące nieruchomości do niego nie należą, przeciwnie – umowy takie dość silnie umiejscowione są w sferze gospodarczej państwa, w którym nieruchomość jest położona.

Z ustaleń faktycznych Sądów *meriti* wynika, że oświadczenie R. P. o wyrażeniu zgody na zawarcie przez J. P. umowy darowizny nieruchomości lokalowej nie zostało złożone w formie aktu notarialnego, co uniemożliwiało

dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej.

W tych okolicznościach postanowienie Sądu Okręgowego jest zgodne z prawem, a skarga kasacyjna wnioskodawcy – jako pozbawiona uzasadnionych podstaw – podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Tomasz Szanciło

Piotr Telusiewicz

[SOP]