

## **Postanowienie z dnia 8 stycznia 2004 r., I CK 39/03**

**Sporządzona za granicą w formie przewidzianej przez prawo miejscowe umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Polsce stanowi podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej.**

*Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Mirosław Bączyk*

*Sędzia SA Katarzyna Tyczka-Rote*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Roberta S. przy uczestnictwie Aleksandry R. o wpis 7/8 części we współwłasności w księdze wieczystej nr (...), po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 stycznia 2004 r. kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 16 października 2002 r.

uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Płocku do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

### **Uzasadnienie**

Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2002 r. Sąd Rejonowy w Gostyninie oddalił wniosek Roberta S. o wpis współwłasności w 7/8 częściach nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), stwierdzając, że wpis nie może nastąpić, gdyż wnioskodawca nie wykazał następstwa prawnego po osobach wpisanych w księdze wieczystej jako współwłaściciele.

Sąd Okręgowy w Płocku postanowieniem z dnia 16 października 2002 r. oddalił apelację wnioskodawcy. W uzasadnieniu podniósł, że podstawę wpisu stanowi umowa sprzedaży udziałów zawarta pomiędzy Aleksandrą R. i wnioskodawcą w dniu 11 stycznia 2000 r. przed notariuszem publicznym, zamieszkałym i prowadzącym praktykę w Pretorii, w Republice Południowej Afryki. Zgodność tego dokumentu z prawem miejsca sporządzenia stwierdziła Ambasada

Rzeczypospolitej Polskiej w Pretorii w dniu 12 stycznia 2000 r. Zdaniem Sądu Okręgowego, dokument ten nie może stanowić podstawy wpisu, gdyż nie jest aktem notarialnym w rozumieniu art. 158 k.c. i ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.), aktem takim jest bowiem akt sporządzony przez polskiego notariusza względnie polskiego konsula uprawnionego do sporządzania aktów notarialnych. Niezachowanie formy aktu notarialnego – w rozumieniu prawa polskiego – uzasadnia oddalenie wniosku o wpis.

Postanowienie to wnioskodawca zaskarżył kasacją, jako podstawę wskazując naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. Nr 46, poz. 290 ze zm. – dalej: "p.p.m."), art. 31 i 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) w związku z art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. Domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania względnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w Gostyninie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego legło stwierdzenie, że umowa sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości, wskazana we wniosku jako podstawa wpisu, nie spełnia wymagań w zakresie formy przewidzianej w art. 158 k.c. dla czynności prawnych o charakterze zobowiązująco-rozporządzającym, zobowiązującym lub przenoszącym własność nieruchomości. Tą formą szczególną jest forma aktu notarialnego, który może sporządzić tylko polski notariusz lub polski konsul uprawniony do sporządzania aktów notarialnych.

To stanowisko Sąd Okręgowy określił jako oczywiste, w sprawie chodzi jednak o dokonanie czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży, sporządzonej w Republice Południowej Afryki, co obligowało Sąd Okręgowy do sięgnięcia do przepisów ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe. Przepisy tej ustawy określają prawo właściwe dla międzynarodowych stosunków osobistych i majątkowych, m.in. w zakresie prawa cywilnego. Podstawowe znaczenie w zakresie określenia formy czynności prawnej ma art. 12, który stanowi, że forma czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla tej czynności, wystarcza jednak zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym

czynność zostaje dokonana. Jeżeli zatem czynność ma za przedmiot nieruchomości, to ze względu na treść art. 24 i 25 § 2, prawo miejsca położenia nieruchomości jest zasadniczo właściwym dla czynności zobowiązujących i rozporządzających.

Konsekwentnie również forma czynności podlega prawu miejsca położenia nieruchomości, co oznacza, że w wypadku, gdy nieruchomość położona jest za granicą, a dla czynności wymagana jest przez prawo miejsce położenia jakaś forma urzędowa, niemożliwe jest sporządzenie dokumentu w tej formie przez polskiego notariusza. I na odwrót, gdy nieruchomość położona jest w Polsce, zarówno czynność prawna zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, jak i przenosząca własność wymagają zachowania formy aktu notarialnego; wymaganiu temu może uczynić zadość tylko polski notariusz. W takiej właśnie sytuacji, niejako „ratunkowo”, wchodzi w rachubę druga norma, która stanowi, że wystarczy zachowanie prawa państwa, w którym dokonano czynności (art. 12 zdanie drugie p.p.m.). Jeżeli więc umowa sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w Polsce zawarta została w Republice Południowej Afryki, to wystarczy zachowanie prawa obowiązującego w tym kraju, a zatem także zachowanie tych przepisów, które regulują formę umowy sprzedaży nieruchomości. Zgodność umowy sprzedaży zawartej w dniu 11 stycznia 2000 r. w Pretorii z prawem obowiązującym w Republice Południowej Afryki, stwierdziła Ambasada Polski w tym kraju.

Należy przy tym zauważyć, że zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1998 r., I CKN 345/97 (OSNC 1998, nr 9, poz. 137), art. 12 p.p.m. ma charakter normy ogólnej, znajduje zatem zastosowanie do wszystkich czynności prawnych, chyba że przepis szczególny zawiera odmienne unormowania. Takie unormowania szczególne zawiera samo Prawo prywatne międzynarodowe w art. 15 (forma zawarcia małżeństwa) i art. 35 (forma czynności prawnych *mortis causa*). W odniesieniu do czynności prawnej zobowiązującej lub rozporządzającej, mającej za przedmiot prawo rzeczowe na nieruchomości położonej w Polsce, takiego przepisu szczególnego nie ma. Warto przy tym zwrócić uwagę na różnicę między art. 6 ust. 3 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych międzynarodowych (Dz.U. Nr 101, poz. 581) a art. 12 p.p.m. Według art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r., czynności prawne stanowiące podstawę nabycia, zmiany, umorzenia praw

rzeczowych na nieruchomości położonej w Polsce, podlegały co do formy wyłącznie prawu obowiązującemu w Polsce. Przepis ten uniemożliwił sporządzenie za granicą jakichkolwiek czynności o charakterze w nim określonych, jeżeli czynność taka wymagała formy aktu notarialnego. Z tego właśnie względu nie recypowano postanowienia art. 6 ust. 3 ustawy z 1926 r. do ustawy z 1965 r. Uzasadniona jest zatem teza, że jeżeli czynność prawna zobowiązująca lub rozporządzająca, mająca za przedmiot prawo rzeczowe na nieruchomości położonej w Polsce, została zawarta za granicą, wystarczy zachowanie formy przewidzianej prawem miejsca sporządzenia czynności. Inną kwestią jest natomiast ocena skuteczności materialnoprawnej tej czynności prawnej. Treść czynności prawnej jako przesłanka ważności czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla danej czynności.

Z tych względów na podstawie art. 393<sup>13</sup> k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.