

Sygn. akt II Ca 1249/23

POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2023 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Adamczyk

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Cezary Klepacz

Sędzia Sądu Okręgowego Bartosz Pniewski

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2023 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. O.

z udziałem A. O.

o wpis w księdze wieczystej (...)

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 30 maja 2023 r., sygn. akt (...)

postanawia: oddalić apelację.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

Sygn. akt II Ca 1249/23

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 maja 2023 r., sygn. akt(...), Sąd Rejonowy w Sandomierzu oddalił wniosek M. O. o wpis prawa własności w dziale II księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Sandomierzu.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że wnioskodawczyni jako podstawę wpisu podała punkt 3. ugody zawartej przed mediatorem J. J. w dniu 6 grudnia 2019 r. w sprawie III RCo 2/19. Zgodnie z tym postanowieniem ugody, A. O. darował M. O. opisane tam nieruchomości, położone w miejscowościach W. i Ł., tytułem zapłaty zaległej kwoty alimentów. Ugoda została zatwierdzona postanowieniem Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 9 stycznia 2020 r., sygn. akt III RCo 8/19. Sąd odwołał się do przepisów art. 155 § 1 k.c. i art. 158 k.c. i wyjaśnił, iż umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości o skutku rozporządzającym, a także umowa przenosząca własność w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania powinny być zawarte w formie aktu notarialnego. Niezachowanie tej formy skutkuje nieważnością umowy - stosownie do art. 73 § 2 k.c. Przytaczając treść art. 183¹⁵ § 1 i 2 k.p.c., Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że ugoda zawarta przed mediatorem ma wprawdzie moc ugody zawartej przed sądem (która jest równorzędna aktom notarialnym), ale nie może prowadzić do obejścia przepisów o obowiązku zachowania formy aktu notarialnego dla umowy darowizny nieruchomości. W konsekwencji, postanowienia punktu 3. ugody

w zakresie darowizny nieruchomości są nieważne i nie skutkowały zmianą ich właściciela. Sąd Rejonowy dodał, iż M. O. dołączyła jedynie kopię wyżej wymienionej ugody. Ponadto uznał, że stan prawny księgi wieczystej (...) jest zgodny z rzeczywistym i niezasadne jest twierdzenie wnioskodawczynie o konieczności dokonania wpisu ostrzeżenia na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c.

Wnioskodawczynie złożyła apelację od powyższego postanowienia. Zaskarżyła orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Zarzuciła naruszenie:

- art. 626⁹ k.p.c. w związku z art. 183¹⁵ k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie wniosku o wpis prawa własności do księgi wieczystej, w sytuacji gdy istnieją podstawy do wpisu i nie istnieją przeszkody do jego dokonania;

- art. 155 § 1 k.c. w związku z art. 158 k.c., art. 73 § 2 k.c. i art. 183¹⁵ k.p.c. poprzez niezasadne uznanie, że postanowienia punktu 3. ugody z dnia 6 grudnia 2019 r., dotyczące przeniesienia w drodze darowizny prawa własności nieruchomości na rzecz M. O. są nieważne i nie skutkowały zmianą ich właściciela;

- art. 626¹³ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niedokonanie wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy są one niezgodne.

Wnioskodawczynie domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez wykreślenie prawa własności A. O. w dziale II księgi wieczystej (...) i wpisanie w to miejsce prawa własności M. O., a także dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w tej księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je jako własne, jak również aprobuje oceną prawną wyrażoną przez ten Sąd.

Proponowany przez wnioskodawczynię pogląd prawny dotyczący wykładni art. 183¹⁵ § 1 i 2 k.p.c. nie został wsparty istotną argumentacją, pozwalającą na odstępienie od jednoznacznych i powszechnie uznawanych wyników interpretacji tego przepisu, skonstruowanego analogicznie do również odnoszących się do formy czynności prawnych przepisów art. 890 § 2 k.c. lub art. 734 § 2 zdanie drugie k.c. Orzecznictwo i nauka prawa wypracowały kategoryczne i ogólnie przyjmowane stanowisko w przedmiocie tego, jak należy rozumieć art. 183¹⁵ § 2 k.p.c. Ugoda zawarta przed mediatorem nie może uchylać przepisom o szczególnej formie czynności prawnej (por. art. 73 i następane k.c.). Oznacza to, że nie będzie można obejść, posługując się ugoda zawartą przed mediatorem, obowiązku zachowania formy aktu notarialnego, jeżeli takie wymaganie będzie wynikać z przepisów o formie czynności prawnych (por. D. Tomzik: Mediacja z polecenia sądu a szczególna forma czynności prawnych – uwagi de lege lata i de lege ferenda, *Palestra* 2019/11–12, s. 274 i następane). Inaczej więc niż forma ugody sądowej, ugoda zawarta przed mediatorem, nawet po jej zatwierdzeniu przez sąd, nie zastępuje formy czynności prawnej. Ponieważ ugoda zawarta przed mediatorem musi być sporządzona na piśmie, problem dotyczy szczególnej formy czynności prawnej, innej niż zwykła forma pisemna. Jeżeli art. 158 k.c. wymaga do przeniesienia własności nieruchomości formy aktu notarialnego, to samo zawarcie ugody przed mediatorem o przeniesieniu własności nie będzie skuteczne i żeby z niej skorzystać, strony muszą przetransponować jej treść do aktu notarialnego (zob. R. Wrzecionek: Protokół z mediacji w sprawach z zakresu prawa cywilnego w formie aktu notarialnego, *Rejent* 2009/1, s. 123; T. Ereciński [w:] P. Grzegorzcyk, J. Gudowski, K. Markiewicz, M. Walasik, K. Weitz, T. Ereciński: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Postępowanie rozpoznawcze, LEX 2022, teza 3. do art. 183¹⁵). Rozstrzygnięcie w przedmiocie wpisu nie wpływa w żaden sposób na istnienie i moc wiążącą postanowienia o zatwierdzeniu ugody i umorzeniu postępowania, ich sentencje nie są ze sobą sprzeczne. Zatwierdzona przez sąd ugoda zawarta przed mediatorem nie zastępuje szczególnej formy czynności prawnej (np. aktu notarialnego) wymaganej przez przepisy prawa, zatem do ważności tej czynności konieczne jest

dokonanie jej we właściwej formie. Jedyne ugodą zawartą przed sądem ma moc równą aktom notarialnym (por. E. Stefańska [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-477¹⁶, red. M. Manowska, LEX 2022, teza 3. do art. 183¹⁵; P. Telenga [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-729, red. A. Jakubecki, LEX 2019, teza 2. do art. 183¹⁵; postanowienie Sądu Najwyższego z 13 października 1955 r., III CR 599/55, OSNCK 1956, nr 3, poz. 78; postanowienie Sądu Najwyższego z 28 października 2022 r., I CSK 2079/22, LEX nr 3515919; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 23 września 2016 r., I ACa 404/16, LEX nr 2137014). W piśmiennictwie sygnalizuje się, że wzmiankowana okoliczność może zniechęcać do zawierania ugód przed mediatorem w sprawach odnoszących się do czynności prawnych, dla których przepisy wymagają zachowania formy aktu notarialnego. Wymóg tej formy obejmuje bowiem także ugodę zawartą przed mediatorem (zob. A. Rutkowska [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie procesowe. Komentarz aktualizowany, red. O. M. Piaskowska, LEX 2023, teza 3. do art. 183¹⁵). Zapatrywanie wyrażone w artykule dołączonym do apelacji jest dalece odosobnione i może być traktowane wyłącznie w kategorii postulatu de lege ferenda, gdyż aktualne brzmienie przepisu art. 183¹⁵ § 2 k.p.c. nie pozwala na jego interpretację w sposób oczekiwany przez skarżącą.

Uгода mająca być podstawą wpisu w niniejszej sprawie nie została sporządzona w formie aktu notarialnego (k. 43). W związku z tym była czynnością prawną - przynajmniej w zakresie prawa własności nieruchomości (punkt 3. ugody) - nieważną, co wynika z art. 73 § 2 k.c., art. 890 § 2 k.c. i art. 158 k.c. Nieważna czynność prawna nie mogła doprowadzić do zmiany stanu prawnego nieruchomości. Chybiony jest tym samym zarzut naruszenia art. 626¹³ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niedokonanie wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Trzeba przy tym dodać, że do wniosku dołączono jedynie kopię ugody, co nie spełnia wymogów z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1984) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 października 2013 r., IV CSK 20/13, LEX nr 1389011).

Odnosząc się do zawartego w apelacji wniosku o zobowiązanie mediatora sądowego J. J. do przedłożenia oświadczenia w przedmiocie oczywistej omyłki pisarskiej co do oznaczenia w ugodzie z 6 grudnia 2019 r. sygnatury sprawy sądowej, w ramach której uгода została zawarta należy wskazać, że w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie jest dopuszczalne, jako wykraczające poza granice kognicji sądu wieczystoksięgowego, między innymi dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku lub prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy nie jest również władny, oceniając zasadność zgłoszonego żądania, przeprowadzać dowodu z zeznań świadków lub z innych środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Wyjątek w tym względzie, stosownie do brzmienia art. 626⁸ k.p.c., stanowi jedynie dokument przedłożony przez wnioskodawcę jako dowód istnienia materialnoprawnej podstawy wpisu w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 października 2013 r., III CSK 10/13, LEX nr 1413546).

Czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod kątem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnoprawnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSNCK 1956/1/15; z 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964/2/36; z 16 lipca 2009 r., I CSK 497/08, LEX nr 1396363; z 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, LEX nr 1103623). Oznacza to, że sąd musi analizować, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej, a w odniesieniu do orzeczenia sądu – czy jest ono prawomocne i rzeczywiście dowodzi okoliczności, na które powołuje się wnioskodawca. Gdy podstawę wpisu ma stanowić dokument, musi on zostać załączony do wniosku w odpowiedniej formie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, LEX nr 1129097). Tym samym nie jest możliwe - w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. - zastąpienie dokumentu, który ma być podstawą wpisu, żadnym innym środkiem dowodowym, wykazywanie treści tego dokumentu za pomocą innych środków dowodowych, jak również ustalenie prawa własności nieruchomości lub jej stanu prawnego w innym zakresie w odmienny sposób.

Sąd Rejonowy nie naruszył art. 626⁹ k.p.c. Z przepisu tego wynika, że przesłanką oddalenia wniosku o wpis jest zarówno brak podstaw do jego dokonania, jak i występowanie ku temu przeszkód. Brak podstaw do wpisu ma miejsce wtedy, gdy dokumenty, z których wnioskodawca wywodzi żądanie dokonania konkretnego wpisu nie pozwalają na

to ze względów merytorycznych, gdyż nie wynika z nich, żeby powstało czy istniało prawo, o wpis którego zabiega. Przeszkoda do dokonania wpisu zachodzi natomiast wtedy, gdy nie może on nastąpić z uwagi na brak dostatecznych danych, które także powinny znajdować oparcie w dokumentach.

Wobec niewykazania zmian stanu prawnego nieruchomości zgodnych z treścią wniosku, wniosek był bezzasadny, a apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)