

Sygn. akt III Ca 1007/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący-Sędzia: SO Tomasz Pawlik (spr.)

Sędziowie: SO Magdalena Balion-Hajduk

SR (del.) Roman Troll

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 września 2015 r. w Gliwicach

sprawy z wniosku M. Ż. i K. Ż.

z udziałem P. R. (1) i P. R. (2)

o wpis prawa własności w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 7 maja 2015 r., sygn. akt Dz. Kw. 7624/14

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie poprzez jego uchylenie i wpisać w księdze wieczystej (...) prawo własności na rzecz wnioskodawców na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22.12.2014 r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. B. w R. (Rep. A (...) stosownie do wniosku zawartego w § 7 tego aktu) .

SSR (del.) Roman Troll SSO Tomasz Pawlik SSO Magdalena Balion-Hajduk

Sygn. akt III Ca 1007/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej (...) prawa własności na rzecz wnioskodawców ponad udział wynoszący 4/6. Sąd ten wydał zaskarżone orzeczenie na skutek skargi na postanowienie referendarza o takiej samej treści.

Sąd Rejonowy ustalił, że zawartą w formie aktu notarialnego umową sprzedaży z 22 grudnia 2014 r. L. R. sprzedała imieniem własnym udział wynoszący 4/6 części oraz imieniem synów P. R. (2) i P. R. (1) ich udziały wynoszące po 1/6 części (łącznie 2/6 części) w nieruchomości lokalowej stanowiącej garaż objęty księgą wieczystą (...), a to M. Ż. i K. Ż. do ich majątku wspólnego. Do umowy dołączono pełnomocnictwo w języku niemieckim z dnia 31 października 2005 roku sporządzone przez notariusza H. G. i opatrzone klauzulą apostille. Z treści dołączonego pełnomocnictwa wynikało, iż P. R. (2) i P. R. (1) udzielili swojej matce L. R. pełnomocnictwa m. in. do rozporządzenia i sprzedaży odnośnie garażu, który zlokalizowany jest naprzeciw budynku mieszkalnego przy ul. (...).

Na wezwanie referendarza sądowego wnioskodawcy złożyli także oświadczenie P. R. (1) i P. R. (2) z dnia 23 lutego 2015 roku sporządzone w języku polskim z podpisem notarialnie poświadczonym w języku niemieckim przez notariusza W. T. w I., w którym potwierdzili m. in sprzedaż garażu wpisanego w księdze wieczystej (...).

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla lokalu niemieszkalnego - garażu nr (...) położonego w R. przy ul. (...). Jako współwłaściciele tejże nieruchomości zostali wpisani L. R. w udziale 4/6 części oraz P. R. (3) i P. R. (4) w udziałach po 1/6 części.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek podlegał w części oddaleniu na podstawie art.626⁹ k.p.c. z następujących powodów.

Po pierwsze w dołączonym do wniosku pełnomocnictwie nieruchomości nie została opisana w sposób umożliwiający jednoznaczną ocenę, w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego, czy jest to nieruchomość tożsama z nieruchomością będącą przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 22 grudnia 2014 roku. Po drugie oświadczenie P. R. (1) i P. R. (2) potwierdzające umowę sprzedaży w trybie art. 103 k.c. nie zostało złożone w odpowiedniej formie. Oświadczenie to bowiem powinno być złożone w takiej samej formie jak czynność, która została nim potwierdzona. Nie spełnia tego wymogu oświadczenie pisemne z podpisem notarialnie poświadczonym, które nie zostało ponadto opatrzone klauzulą apostille. Zgodnie bowiem z treścią art. 25 ust.2 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. -Prawo prywatne międzynarodowe ustawodawca wyłączył dopuszczalność dokonania czynności stanowiącej rozporządzenie dotyczące nieruchomości w formie innej niż przewiduje to prawo polskie. Oświadczenie P. R. (2) i P. R. (1) potwierdzające umowę sprzedaży z dnia 22 grudnia 2014 roku jest oświadczeniem woli zmierzającym do wywołania określonych skutków rozporządzających dlatego winno mieć również formę aktu notarialnego.

Od opisanego postanowienia apelację wnieśli wnioskodawcy-nabywcy nieruchomości. Skarżący zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie art.65 § 1 i 2 i art.103 § 1 k.c. poprzez nieprawidłową ocenę udzielonego L. R. pełnomocnictwa. Podnieśli także naruszenie art.25 ust.1 ustawy prawo prywatne międzynarodowe poprzez błędne przyjęcie, że oświadczenie P. R. (1) i P. R. (2) wymagało formy aktu notarialnego. Twierdzili także, że uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia uniemożliwia ocenę wyводу, który doprowadził do wydania tego postanowienia(art.328 § 2 k.p.c.). W konsekwencji żądali uwzględnienia wniosku w całości i dokonania w tym duchu zmiany zaskarżonego postanowienia.

W uzasadnieniu apelacji zawarto polemikę z oceną Sądu I instancji dotyczącą pełnomocnictwa z 31 października 2005 r. Podkreślono, że z żadnego przepisu nie wynika, aby w tego rodzaju dokumencie niezbędne było wskazanie nr księgi wieczystej nieruchomości.

Kwestionowano także ustalony przez Sąd Rejonowy charakter czynności prawnej P. R. (1) i P. R. (2) z dnia 23 lutego 2015 r. Twierdzono, że nie było to potwierdzenie umowy sprzedaży, a jedynie potwierdzenie pełnomocnictwa. Udzielenie pełnomocnictwa do rozporządzania nieruchomością nie wymagało przy tym, zdaniem skarżących szczególnej formy, przewidzianej w prawie polskim dla sprzedaży nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Nie jest zasadny zarzut apelacji jakoby uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie spełniało wymogów z art.328 § 2 k.p.c.. Przeciwnie, Sąd Rejonowy dokonał jednoznacznych ustaleń na podstawie przedstawionych dokumentów i zawarł w uzasadnieniu ocenę prawną sprawy. Umożliwia to dokonanie instancyjnej kontroli zapadłego rozstrzygnięcia.

Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy nie podziela dokonanej przez Sąd I instancji oceny dołączonego do wniosku pełnomocnictwa z dnia 31 października 2005 roku sporządzonego przez notariusza H. G. i opatrzonego klauzulą apostille. Wbrew stanowisku tego Sądu z dokumentu tego jednoznacznie wynika, że L. R. została umocowana przez swoich synów do sprzedaży przedmiotowego garażu, wchodzącego w skład masy spadkowej. Brak wprawdzie w tym

pełnomocnictwie nr księgi wieczystej nieruchomości, tym niemniej – w ocenie sądu odwoławczego- nieruchomość została w wystarczający sposób zidentyfikowana poprzez wskazanie jej adresu, charakteru (garaż) jak i źródła nabycia (spadek po ojcu). Powoduje to, że nie ma wątpliwości, iż L. R. została umocowana do rozporządzania udziałami w nieruchomości przysługującymi jej synom. Pełnomocnictwa zostało przy tym udzielone w formie aktu notarialnego, a zatem nie sposób je także kwestionować z powodu formy tego dokumentu.

Powyższa ocena pełnomocnictwa z dnia 31 października 2005 roku powoduje, że zbędne i niecelowe jest odnoszenie się do pozostałych zarzutów zawartych w treści apelacji.

Skoro okazało się, że wnioskodawcy nabyli w całości nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 grudnia 2014 roku, należało zmienić zaskarżone postanowienie i uwzględnić wniosek w całości, o czym też orzeczono jak w sentencji na podstawie art.386 § 1 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c.

SSR (del.) R. Troll SSO T. Pawlik (spr.) SSO M. Balion-Hajduk