

Sygn. akt IX Ca 927/18

POSTANOWIENIE

Dnia 23 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dorota Ciejek (spr.)
Sędziowie:	SSO Agnieszka Żegarska SSO Krystyna Skiepmo

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2018 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. K., Z. K. i M. G.

o wpis własności

na skutek apelacji wnioskodawcy Z. K. od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 8 maja 2018 r., sygn. akt Dz.Kw 14780/17

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Agnieszka Żegarska Dorota Ciejek Krystyna Skiepmo

Sygn. akt IX Ca 927/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy J. K., Z. K. i M. G. wnieśli o dokonanie w księdze wieczystej nr (...) wpisu prawa własności na rzecz J. K. i Z. K. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w miejsce M. G. podstawie aktu notarialnego rozwiązania umowy darowizny i przeniesienia własności w trybie art. 357¹ k.c. z dnia 23 czerwca 2017 r. (Rep. (...)).

Postanowieniem z dnia 8 maja 2018 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił wniosek.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w O. przy ulicy (...). W dziale II prawo własności wpisane jest na rzecz M. G. na podstawie umowy darowizny z dnia 12 września 2011 r. Rep.(...) Umową tą poprzednicy prawni - J. K. i Z. K. przenieśli na M. G. przysługujące im prawo własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej.

W dniu 23 czerwca 2017 r. J. K. w imieniu własnym i Z. K. oraz M. G. oświadczyły w formie aktu notarialnego (Rep (...)), że małżonkowie (...) przedmiotowy lokal darowali córce, gdyż wyjeżdżali na stałe z Polski do Stanów

Zjednoczonych Ameryki. Ze względów rodzinnych i zdrowotnych małżonkowie (...) zmuszeni zostali do powrotu do kraju, gdzie nie mają miejsca stałego pobytu, a czego nie przewidywali przy zawarciu umowy darowizny. W związku z powyższym, jako strony umowy darowizny z dnia 12 września 2011r., oświadczyły, że rozwiązują tę umowę, działając w trybie art 357¹ kodeksu cywilnego. Następnie, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z powyższego oświadczenia, M. G. oświadczyła, że przenosi na rzecz małżonków J. K. i Z. K. do ich wspólności ustawowej własność powyższej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...). Stawajaca do aktu notarialnego J. K. oświadczyła w imieniu własnym i męża Z. K., że na przeniesienie własności wyraża zgodę i nabycia tego dokonuje na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

W ocenie Sądu Rejonowego klauzula z art. 357¹ k.c. stanowi źródło kompetencji sądu do ingerencji w istniejący stosunek prawny, natomiast strony nie mogą w tym trybie rozwiązać umowy darowizny w drodze oświadczeń, złożonych w formie aktu notarialnego, z pominięciem postępowania sądowego. W konsekwencji, brak w niniejszej sprawie podstaw do dokonania w księdze wieczystej nr (...) wpisu zgodnie z żądaniem wniosku w oparciu o czynność prawną z dnia 23 czerwca 2017 r., która przewidywała rozwiązanie umowy darowizny na podstawie art. 357¹ k.c.

Wnioskodawca Z. K. wniósł apelację od powyższego postanowienia, któremu zarzucił naruszenie:

- art. 357¹ k.c. przez błędne przyjęcie, że strony umowy nie są władne w drodze zgodnych oświadczeń woli rozwiązać umowy, w tym umowy darowizny,
- art. 628⁸ § 2 k.p.c., który wskazuje, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, poprzez wykroczenie w rozważaniach poza treść oświadczeń woli złożonych przez strony rozwiązujące umowę darowizny,
- art. 155 i art. 156 k.c. wskazujących, że przeniesienie nieruchomości następuje na podstawie umowy, czy też w wykonaniu zobowiązania wynikłego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, przez błędne przyjęcie, że rozwiązanie umowy darowizny nie skutkuje powstaniem zobowiązania do przeniesienia prawa własności nieruchomości jako zwrotu świadczenia wzajemnego,
- art. 353¹ k.c., art. 497 k.c. i art. 888 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że nie jest dopuszczalne rozwiązanie umowy darowizny poprzez zgodne oświadczenie woli stron umowy.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia i dokonania w księdze wieczystej wpisu własności zgodnie z żądaniem wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie.

Postępowanie o wpis w księdze wieczystej ma charakter szczególny i zawiera autonomiczne regulacje w zakresie przebiegu postępowania dowodowego i podstaw orzekania. Zostały one określone w art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten statuuje zasadę dokonywania wpisów w księdze wieczystej tylko na wniosek i w jego granicach. W orzecnictwie ugruntowany jest pogląd, że obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie również ocenę, czy czynność materialnoprawna stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11, dnia 5 kwietnia 2017 r., II CSK 546/16).

Wnioskodawcy domagali się dokonania wpisu w własności w oparciu o akt notarialny z dnia 23 czerwca 2017 r. (Repertorium (...)) - rozwiązanie umowy darowizny i przeniesienie własności w trybie art. 357⁽¹⁾ k.c. Aktem tym jego strony – J. K. i Z. K. oraz M. G. rozwiązały umowę darowizny zawartą przez nich dnia 13 września 2011 r., wskazując jako podstawę prawną dokonywanej przez nich czynności art. 357⁽¹⁾ k.c. Przepis ten pozwala na zmianę treści lub rozwiązanie zobowiązania ze względu na zaistnienie nadzwyczajnych okoliczności. Zgodnie z jego treścią, jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąco strata, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym. Z przepisu tego jasno wynika, że wyłączną kompetencję do modyfikacji stosunku prawnego łączącego strony posiada sąd. Oznacza to, że w razie spełnienia wszystkich przesłanek wynikających ze wskazanej regulacji każda ze stron zobowiązania może wytoczyć powództwo przeciwko drugiej stronie o zmianę zobowiązania lub jego rozwiązanie. Jest to powództwo o ukształtowanie; uwzględniający je wyrok ma charakter konstytutywny. W konsekwencji rozwiązanie jakiegokolwiek umowy z powołaniem się przez strony na okoliczności wynikające z art. 357⁽¹⁾ k.c. wymaga uzyskania orzeczenia sądowego, które po uprawomocnieniu może być podstawą stosownego wpisu w księdze wieczystej. Strony umowy nie posiadają kompetencji do umownej modyfikacji łączącego je stosunku prawnego, w szczególności w zakresie odnoszącym się do skutków prawnorzeczowych z powołaniem się na przesłanki wynikające z art. 357⁽¹⁾ k.c.

Skoro zatem w niniejszej sprawie wnioskodawcy nie dołączyli do wniosku o wpis orzeczenia sądu, które rozwiązywałoby zawartą przez nich umowę darowizny z dnia 13 września 2011 r. i przenosiło w sposób zwrotny własność nieruchomości będącej przedmiotem darowizny, tym samym prawidłowo Sąd Rejonowy oddalił wniosek o wpis.

Powyższe rozważania dają podstawę do sformułowania tezy, że podniesione przez skarżącego zarzuty pobawione są zasadności. W tych warunkach, dzieląc w całej rozciągłości argumentację Sądu Rejonowego, jako pełną spójną i opartą na właściwej wykładni obowiązujących przepisów Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Agnieszka Żegarska Dorota Ciejek Krystyna Skiepmo