

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, w III Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Witold Ławnicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Zamerska

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

w sprawie z powództwa **I. G. (1)** i **W. G. (1)**

przeciwko **Ł. G.** i **A. B.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. uzgadnia treść księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż:

a) nakazuje wykreślenie z działu II wpisanych jako właściciele A. B. G. i Ł. G. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i następnie

b) nakazuje wpisanie w dziale II I. G. (1) i W. G. (1) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej jako właściciele nieruchomości,

2. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1.12.2015 roku skierowanym przeciwko Ł. G. i A. B. powodowie I. G. (1) i W. G. (1) domagali się uzgodnienia treści księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi dla zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) poprzez wpisanie w dziale II księgi w miejsce pozwanych W. i I. małżonków G. – na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że pozwani nabyli ww. nieruchomość na podstawie umowy nazwanej jako umowa sprzedaży w dniu 23 kwietnia 2007 roku, za cenę 20.000 zł, zbywcą był W. G. (1). Wskazali nadto, że w dniu umowy wartość nieruchomości wynosiła ok. 200.000 zł. Wskazali, że umowa z dnia 23.04.2007 roku jest nieważna jako że była umową pozorną, miała na celu ukrycie rzeczywistej darowizny. Ponadto wskazali, że nieruchomość tę W. G. (1) nabył w drodze zasiedzenia będąc w związku małżeńskim i w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej małżeńskiej, pełn. powodów wskazał, że nieruchomość ta weszła tym samym w skład majątku wspólnego powodów zaś I. G. (1) nie była stroną umowy z dnia 23.04.2007 roku.

[pozew k. 2-7]

W odpowiedzi na pozew pełn. pozwanej A. B. nie uznał powództwa wnosząc o jego oddalenie. W uzasadnieniu stanowiska zakwestionował tezę o pozorności umowy z dnia 23.04.2007 roku, wskazał nadto że z aktu notarialnego z dnia 23.04.2007 roku wynika że nieruchomość będąca przedmiotem transakcji należała do majątku osobistego zbywcy W. G. (1). Wskazał też, że I. G. (1) była obecna przy transakcji i jej nie kwestionowała ani wówczas ani na przestrzeni wielu lat. Nadto wskazał na sprzeczność żądania pozwu a art. 5 k.c.

[odpowiedź na pozew k. 50-51 odw]

W toku rozprawy z dnia 30.11.2016 roku pozwany Ł. G. uznał powództwo.

[protokół rozprawy k 57]

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) nr prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o nr (...). W dziale drugim tejże księgi jako właściciel ujawnieni są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej A. B. G. i Ł. G..

[niesporne, odpis księgi wieczystej k. 23-26]

Pozwani A. B. i Ł. G. są po rozwodzie, pomiędzy nimi prowadzona jest obecnie w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi sprawa o podział majątku wspólnego. Sprawa ta jest obecnie zawieszona.

[okoliczność niesporna]

Wydanym w dniu 4.12.2006 roku w sprawie III Ns 1142/04 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi postanowieniem stwierdzono, że W. G. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2004 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,1263 ha w obrębie (...) według oznaczenia działek na mapie dla celów prawnych sporządzonej przez uprawnionego geodetę M. Ż. zaewidencjonowanej w Urzędzie Miasta Ł. Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej 30 sierpnia 2004 roku za numerem (...).

[niesporne, postanowienie k. 136 załączonych akt III Ns 1142/04]

Tak w dniu 1.01.2004 roku, jak i w dniu 4.12.2006 roku W. G. (1) pozostawał w związku małżeńskim z I. G. (1), pozostawali w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej małżeńskiej.

[niesporne]

W dniu 23.04.2007 roku W. G. (1) zawarł z małżonkami A. G. i Ł. G. umowę sprzedaży ww. nieruchomości za cenę 20.000 zł, oświadczył przy tym, że nieruchomość ta należy do jego majątku odrębnego. W dniu 23.04.2007 roku nieruchomość przy ul. (...) nie miała urządzonej księgi wieczystej, w akcie notarialnym z dnia 23.04.2007 roku zawarto wniosek do Sądu wieczystoksięgowego o założenie dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczystej.

[niesporne, kopia umowy k. 19-23]

W chwili zawierania umowy z dnia 23.04.2007 roku I. G. (1) była obecna w kancelarii notarialnej, nie składała jednak żadnego oświadczenia, nikt nigdy też nie wyznaczał jej terminu do wypowiedzenia się czy potwierdza dokonaną przez męża czynność prawną czy też nie.

[niesporne, zeznania I. G. (2) k. 59, zeznania W. G. (2) k. 58, protokół z nagraniem rozprawy z dnia 30.11.2016 roku]

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo jako zasadne należało uwzględnić.

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 j.t. ze zm.) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest

dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Ciężar dowodu wykazania, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa na powodzie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 roku, IV CSK 309/11, Lex nr 1125290). Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej, a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowa przenosząca własność nieruchomości i stanowiąca podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, była nieważna. Nieważność czynności prawnej może być bowiem podnoszona w każdej sprawie, w której ta okoliczność jest przesłanką zgłoszonego roszczenia i jako taka powinna być badana i oceniona przez sąd orzekający. W procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie mają zastosowania żadne ograniczenia dowodowe, a zatem powód może w każdy przewidziany w procedurze cywilnej sposób dowodzić, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości, także wykazując, że umowy przenoszące własność nieruchomości z niego na inną osobę i z tej osoby na pozwanego, były nieważne (por. między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 408/98, OSNC 1999/7-8/136, z dnia 29 września 2000 r. V CKN 93/00, z dnia 25 października 2002 r. IV CKN 1425/00, nie publ., z dnia 5 grudnia 2002 r. III CKN 943/99, OSNC 2004/3/48).

Powodowie swoje roszczenie oparli na 2 podstawach.

Po pierwsze wskazywali, że umowa z dnia 23.04.2007 roku zawarta jako umowa sprzedaży była w istocie umową darowizny (z uwagi na rażące zaniżenie ceny sprzedaży). Po drugie wskazywali, że umowa zawarta została jedynie przez W. G. (1) zaś stroną umowy z uwagi na przynależność nieruchomości do majątku wspólnego powinna być też I. G. (1).

Ad. 1

Kwestia ewentualnego zaniżenia ceny jest w ocenie Sądu zupełnie nieistotna dla postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W niniejszym postępowaniu kluczowe jest to czy umowa z dnia 23.04.2007 roku przeniosła własność nieruchomości na nabywców czy też nie. Czy nastąpiło to zaś pod tytułem darmym czy też nie, nie ma zaś znaczenia. Powodowie podnosili pozorność umowy z dnia 23.04.2007 roku. Pozorność jako wada oświadczenia woli regulowana jest w art. 83 k.c. Zgodnie z art. 83. § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. W myśl zaś § 2 pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli skutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze. Przepis art. 83 § 1 k.c. opisuje dwie różne sytuacje. Pierwsza zachodzi wówczas gdy strony dokonują czynności prawnej dla pozorów i jej dokonanie nie służy ukryciu innej czynności prawnej. Można tu mówić o pozorności zwykłej, bezwzględnej. Druga dotyczy przypadku, gdy strony dokonują czynności prawnej pozornej w celu ukrycia innej czynności prawnej (dysymulowanej), której skutki prawne rzeczywiście chcą wywołać. Czynności prawne pozorne, polegające na symulacji bezwzględnej (absolutnej), najczęściej są dokonywane z przyczyn fiskalnych lub egzekucyjnych. Sytuacja przewidziana w art. 83 § 1 zdanie drugie k.c., czyli tzw. symulacja względna, występuje wtedy, gdy strony zawierają pozorną umowę np. sprzedaży w celu ukrycia innej czynności prawnej, najczęściej darowizny. Pozorność oświadczenia woli może zatem zachodzić zarówno wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością nie kryje się inna czynność prawna (pozorność zwykła), jak i wtedy, gdy pod oświadczeniem pozornym ukrywa się inna czynność prawna (pozorność kwalifikowana). Przenosząc to na grunt rozpoznawanej sprawy osiąga rozumowanie powodów jest teza że umowa z dnia 23.04.2007 roku była w istocie ukrytą umową darowizny. Jeśli tak – to umowa taka – jako zawarta w wymaganej prawnie formie aktu notarialnego – byłaby zgodnie z art. 83 par. 1 zd. 2 k.c. ważna.

Ad. 2

W pierwszym rzędzie należy ustalić do jakiej masy majątkowej weszła w istocie nieruchomość przy ul. (...) w Ł.. Bezspornie w postanowieniu o zasiedzeniu Sąd wskazał jedynie, że to W. G. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem

1 stycznia 2004 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,1263 ha. Bezsprzecznie jednak w dacie nabycia własności tj. w dniu 1.01.2004 roku W. G. (1) pozostawał w związku małżeńskim z I. G. (1), pozostawali w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej małżeńskiej. Nie ulega wątpliwości, że przedmiot majątkowy nabyty w czasie trwania wspólności ustawowej należy z reguły do majątku wspólnego, a jego przynależność do majątku osobistego może wynikać tylko z określonych w ustawie przesłanek. Zgodnie z utrwalonym i niekwestionowanym tak w doktrynie jak i w orzecznictwie poglądem jeżeli w momencie upływu terminu zasiedzenia nieruchomości małżonkowie pozostawali w związku małżeńskim (w systemie wspólności ustawowej), to nieruchomość ta wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków. Powyższe stwierdzenie zgodne jest m.in. z zachowującą aktualność uchwałą Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 28 lutego 1978 r. sygn. III CZP 7/78, w którym sąd wysnuł tezę, iż: „własność nieruchomości nabyta przez jednego z małżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej”. Swoisty „automatyzm” zaliczania przedmiotów nabytych przez małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej do ich majątku wspólnego powoduje, że np. w wypadku nabycia własności nieruchomości bez znaczenia jest nawet to, czy w księdze wieczystej zostaje ujawnione jedno z małżonków, czy też oboje. Należy zauważyć, iż wpisanie nieruchomości w księdze wieczystej na nazwisko jednego z małżonków nie wyłącza tego, że jest ona objęta wspólnością. Co więcej, Sąd wieczystoksięgowy opierając się na orzeczeniu z 4.12.2006 roku nie mógł wpisać jako właścicielki I. G. (1), zgodnie ze stanowiskiem judykatury w postępowaniu wieczystoksięgowym (o wpis prawa własności) nie jest dopuszczalne ustalenie, że współmałżonkowi osoby wpisanej jako właściciel do księgi wieczystej przysługuje także prawo własności do danej nieruchomości jako przedmiotu ustawowej wspólności majątkowej, chyba że uprawnieni wyrażą na to zgodę w przepisanej formie (akt notarialny, oświadczenie złożone przed sądem prowadzącym księgę wieczystą) w toku postępowania wieczystoksięgowego” (tak SN w uchwale z dnia 29 stycznia 1993 r. III CZP 172/92). W podobnym tonie wydano postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 14 grudnia 1984 r. III CRN 270/84, w którym stwierdzono, że „w postępowaniu wieczystoksięgowym, którego przedmiotem jest wniosek współmałżonka o dokonanie wpisu prawa własności nieruchomości na podstawie aktu notarialnego, niedopuszczalne jest wpisanie w księdze wieczystej jako współwłaściciela na zasadach współwłasności ustawowej małżonka, który nie brał udziału w czynności prawnej nabycia własności nieruchomości”.

Wypracowane orzecznictwo sądowe przyjmuje, że odpowiednim postępowaniem dla nieujawnionego w księdze wieczystej małżonka jest właśnie postępowanie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Punktem wyjścia do dalszych rozważań jest zatem ustalenie, że nieruchomość przy ul. (...) w Ł. weszła w skład majątku wspólnego W. i I. G. (1).

Zgodnie z art. 36 § 2 k.r. i o. w związku z art. 37 § 1 k.r. i o., w brzmieniu obowiązującym do dnia 19 stycznia 2005 r., a zatem obowiązującym w dacie zawierania umowy sprzedaży (darowizny) nieruchomości, wynika, że każdy z małżonków może wykonywać samodzielnie zarząd majątkiem wspólnym. Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej. Z kolei ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Przeniesienie własności nieruchomości wymaga zachowania formy aktu notarialnego. W związku z tym udzielenie zgody drugiego małżonka, czy też potwierdzenie przez niego dokonanej przez małżonka czynności wymaga również formy aktu notarialnego. Powyższe oznacza zaś, że wobec niezłożenia przez I. G. (1) oświadczenia w formie aktu notarialnego nie doszło w dniu 23.04.2007 roku do skutecznego nabycia przez pozwanych własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

Stosownie bowiem do przywołanego już art. 37§1 k.r. i o. w zw. z art. 36§2 k.r. i o. w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania umowy, ważność umowy sprzedaży nieruchomości, która będąc czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem małżonków została zawarta bez wymaganej zgody drugiego małżonka, zależała od jej potwierdzenia przez drugiego małżonka w formie aktu notarialnego. Umowa będąca czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, zawarta przez małżonka bez wymaganej przez art.36§2 k.r.i o. zgody drugiego

z małżonków, jest tzw. czynnością prawną niepełną (negotium claudicans). Brak zgody drugiego z małżonków na zawarcie umowy nie powoduje ani bezwzględnej ani też względnej nieważności umowy. Sprawia natomiast powstanie stanu bezskuteczności zawieszanej do chwili potwierdzenia albo odmowy potwierdzenia umowy przez drugiego z małżonków. I. G. (1) notarialnie umowy zbycia nieruchomości nie potwierdziła, nikt nie wyznaczył jej ku temu żadnego terminu, wniesienie przez nią powództwa w niniejszej sprawie jednoznacznie przesądza, że takie zgody nie wyraża. Odmowa potwierdzenia przez nią umowy skutkuje tym, iż umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości stała się bezwzględnie nieważna od chwili jej zawarcia (ex tunc).

Tytułem uzupełnienia tych rozważań należy jeszcze wskazać, że art. 38 k.r. i o. wyłącza skutek nieważności czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, która dokonana została przez jedno z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, bądź bez jego potwierdzenia przez tego małżonka, gdy na podstawie takiej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku. Jednakże wyłączenie skutku nieważności czynności prawnej nie następuje w każdym wypadku, lecz jedynie wówczas gdy pozwala na to odpowiednie zastosowanie przepisów o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzania prawem. W odniesieniu do nabycia prawa rzeczowego na nieruchomości jest to art. 5-9 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W niniejszej sprawie ta regulacja nie może jednak znaleźć zastosowania z 2 powodów. Po pierwsze w dniu 23.04.2007 roku nieruchomość przy ul. (...) nie miała urządzonej księgi wieczystej, w akcie notarialnym z dnia 23.04.2007 roku zawarto za ledwie wnioskiem do Sądu wieczystoksięgowego o założenie dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczystej. Po drugie doktryna prawa cywilnego i orzecznictwo stoją na stanowisku, iż rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie dotyczy przesłanek ważności umowy. Zatem nie sanuje nieważności czynności prawnej, na podstawie której nabycie nastąpiło. W takiej sytuacji wpis nabywcy jest dokonany bez ważnej podstawy i art.5 u.k.w.h. nie będzie miał w ogóle zastosowania.. Dopiero w razie ewentualnego zbycia nieruchomości przez takiego wpisanego bez ważnej podstawy prawnej nabywcę, rękojmią byłby chroniony kolejny nabywca. Z taką sytuacją jednak nie mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie.

Na koniec należy jeszcze rozważyć możliwość oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. Bezspornie wydany wyrok ma olbrzymie znaczenie dla stron (szczególnie A. B.) w kontekście inwestycji dokonanych na tej nieruchomości na przestrzeni lat i w kontekście toczącej się sprawy o podział majątku wspólnego. Bezspornie także A. B. pozostawała w dobrej wierze co do przynależności nieruchomości do majątku wspólnego jej i jej byłego obecnie męża Ł. G.. Zgodnie z przyjmowanym poglądem, w dobrej wierze jest ten, kto nie wiedział i przy zachowaniu należytej staranności nie mógł się dowiedzieć, że zbywca nie jest uprawniony do rozporządzania rzeczą (tak np. J. Gajda, Kodeks, 1999, s. 135; zob. też np. J.St. Piątowski (w:) System Prawa Rodzinnego i Opiekuńczego, s. 419; A. Szpunar, Nabycie własności..., s. 66-83 i 130-131; A. Stelmachowski (w:) System Prawa Prywatnego, t. 3, 2003, s. 344-346). Nie oznacza to jednak, że można uznać, że żądanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, może zostać oddalone przy zastosowaniu art. 5 k.c. W tego rodzaju sprawach nie jest bowiem możliwa do zastosowania ogólna reguła wynikająca z treści powołanego przepisu, pozwalająca na odmowę udzielenia ochrony prawu wykonywanemu w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lub z naruszeniem zasad współzycia społecznego. Sąd Najwyższy już w wyroku z dnia 08.10.1965 r. sygn. akt I CR 265/65 wskazał, że w odniesieniu do zastosowania w/w zasady w tego rodzaju sprawach, następuje istotne ograniczenie i oddalenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego nie jest dopuszczalne. Objasnienia w zakresie przyczyn ciągłej aktualności wskazanej tezy Sąd Najwyższy dokonał w wyroku z dnia 29.06.2004 r. sygn. akt II CK 397/03 podnosząc, że przepis art. 5 k.c. zapobiega nadużywaniu prawa podczas jego wykonywania, a nie przez dochodzenie stwierdzenia jego istnienia i wpis w księdze wieczystej.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Rejonowy uznając umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 23.04.2007 za nieważną stwierdził, że zachodzi niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, z rzeczywistym stanem prawnym i opierając swoje rozstrzygnięcie na art.10 u.k.w.h.

uzgodnił treść tej księgi w ten sposób, że nakazał wykreślenie z działu II wpisanych jako właściciele A. B. G. i Ł. G. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i następnie nakazał wpisanie w dziale II I. G. (1) i W. G. (1) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej jako właściciele nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. zgodnie z zasadą słuszności i nie obciążył pozwanych kosztami procesu. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może nie obciążać w ogóle kosztami strony przegrywającej. Przepis ten urzeczywistnia zasadę słuszności i jako wyjątkowy – stanowi wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Nie konkretyzuje on pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, toteż ich kwalifikacja należy do sądu, który – z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy – powinien się kierować własnym poczuciem sprawiedliwości. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Zdaniem Sądu charakter sprawy, jak już wskazywano usprawiedliwione przekonanie pozwanych o tym że nieruchomość należy do ich majątku wspólnego, dalekosiężność i waga wydanego orzeczenia uzasadniają skorzystanie z regulacji z art. 102 k.p.c.

Sygn. akt III Ca 1066/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopad 2017 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący – Sędzia SO Wojciech Borten

Sędziowie – SO Zofia Szcześniewicz

SR Joanna Szczygielska

Protokolant – sekr. sąd. M. B.

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 16 listopada 2017 roku w Ł. sprawy

z powództwa I. G. (1) i W. G. (1)

przeciwko Ł. S. i A. B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji A. B.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi

z dnia 14 grudnia 2016 roku

sygn. akt III C 1134/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od A. B. na rzecz I. G. (1) i W. G. (1) solidarnie kwotę 1.350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, sygn. akt III C 1134/15:

1) uzgodnił treść księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż:

a) nakazał wykreślenie z działu II wpisanych jako właściciele A. B. G. i Ł. G. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i następnie

b) nakazał wpisanie w dziale II I. G. (1) i W. G. (1) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej jako właściciele nieruchomości,

2) nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając orzeczenie w zakresie punktu pierwszego. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną w miejsce swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, że powódka I. G. (1) nie wyraziła zgody na zawarcie umowy sprzedaży, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że była obecna przy zawieraniu kwestionowanej umowy sprzedaży i nie zanegowała jej,

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, gdy w niniejszym przypadku zachodził szczególny wypadek uzasadniający zastosowanie przedmiotowego przepisu a w konsekwencji oddalenie powództwa, ponieważ z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powodowie uczynili ze swojego prawa użytek sprzeczny z zasadami współzycia społecznego, a wyłącznym powodem do zainicjowania tego postępowania był zamiar uszczuplenia składu majątku wspólnego podlegającego podziałowi pomiędzy pozwanych w ramach postępowania prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, III Wydział Cywilny, sygn. akt III Ns 793/15.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania. W przypadku zaś oddalenia apelacji skarżąca wniosła o nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania za II instancję.

Pełnomocnik powodów oraz pozwany wnosili o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i uznanie, że powódka nie wyraziła zgody na zawarcie umowy sprzedaży.

W doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniami doświadczenia życiowego. Dlatego w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonych dowodów możliwe jest wyprowadzenie konkurencyjnych wniosków co do przebiegu badanych zdarzeń, dla podważenia stanowiska orzekającego sądu nie wystarcza twierdzenie skarżącego o wadliwości poczynionych ustaleń odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie jakich to konkretnie uchybień w ocenie dowodów dopuścił się orzekający sąd naruszając w ten sposób opisane wyżej kryteria, wiążące w ramach swobodnej oceny dowodów (tak np. K. F. - G. w: Kodeks postępowania cywilnego, pod red. A.

Z., W. 2006, tom I, s. 794, 795, por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008r., I ACa 205/08, L., w którym stwierdzono: „Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 KPC. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 KPC”; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005r., III CK 314/05, Orzecznictwo w Sprawach (...)/, w którego tezie stwierdzono, że: „Do naruszenia przepisu art. 233 § 1 KPC mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów”.

Odnosząc powyższe do stanowiska skarżącej uznać trzeba, iż nie sprostала ona opisanym wymogom formułowania analizowanego zarzutu, a jej stanowisko jest wyrazem polemiki ze stwierdzeniem Sądu Rejonowego przyjętym u podstaw zaskarżonego wyroku, iż powódka I. G. (1) nie złożyła oświadczenia wyrażającego zgodę na sprzedaż nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...). W świetle przedstawionych uwag nie jest to jednak wystarczające dla podważenia stanowiska prezentowanego w zaskarżonym orzeczeniu.

Jednocześnie wskazać należy, że sama obecność powódki przy zawieraniu umowy nie oznacza wyrażenia zgody na jej zawarcie. W przypadku przeniesienia własności nieruchomości wymagana jest zgoda małżonka w formie aktu notarialnego. Ze zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie nie wynikało, że zgoda powódki w takiej formie została wyrażona.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Ocenie z punktu widzenia art. 5 k.c. nie podlegają roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. wyr. SN z 8.10.1965 r., I CR 265/65 OSN 1966, Nr 7–8, poz. 123); W wyroku tym SN stwierdził, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalenie powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego nie jest dopuszczalne.

W przedmiotowej sprawie zatem słusznie uznał Sąd Rejonowy, że z uwagi na charakter roszczenia – o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie było dopuszczalne zastosowanie art. 5 k.c.

Powyższe nakazuje uznać, że apelująca nie zdołała przedstawić argumentów, podważających prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Mając na względzie wynik niniejszego postępowania, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.350 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania stanowiącego wynagrodzenie pełnomocnika stosownie do treści § 5 pkt. 8 w zw. z § 2 pkt. 3 w zw. z § 2 pkt. 6 w zw. z § 10 pkt. 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r, poz. 1800).