

Sygn. akt I C 34/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Lidia Grzelak
Protokolant:	st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2017 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B. (1)

przeciwko A. B. (2)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I nakazuje uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II (...) A. B. (2) jako właściciela nieruchomości oraz wpisanie jako (...) ( PESEL (...) ) i A. B. (1) ( PESEL (...) ) na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej;

II zasądza od pozwanego A. B. (2) na rzecz powódki A. B. (1) kwotę 4617,00 zł ( cztery tysiące sześćset siedemnaście złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3617,00 zł ( trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych ) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

III nakazuje Skarbowi Państwa wypłacić powódce A. B. (1) kwotę 1500,00 zł ( jeden tysiąc pięćset złotych ) tytułem zwrotu części opłaty sądowej.

Sygn. akt I C 34/17

## UZASADNIENIE

W dniu 4 stycznia 2017 r. A. B. (1) wniosła przeciwko A. B. (2) pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wnosząc o dokonanie zmiany w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że dziale I wpisać jako właścicieli nieruchomości w miejsce A. A. i A. małż. B. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. Wnosiła ponadto o zasądzenie od pozwanego A. B. (2) na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany A. B. (2) wniósł o oddalenie powództwa. Wniósł ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od powódki A. B. (1) zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany A. B. (2) w odpowiedzi na pozew wnosił ponadto o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu.

Na rozprawie w dniu 16 marca 2017 r. strony zgodnie ustaliły wartość przedmiotu sporu na kwotę 20000,00 zł.

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2017 r. Sąd udzielił zabezpieczenia powódce A. B. (1) na czas trwania procesu przez ujawnienie w Dziale III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” księgi wieczystej KW (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, że w I Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego w Ciechanowie toczy się proces z powództwa A. B. (1) przeciwko A. B. (2) o uzgodnienie treści niniejszej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w Dziale II – (...) księgi wieczystej KW (...) A. B. (2) i wpisanie jako (...) małż. B. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. i A. B. (2) zawarli związek małżeński w dniu 12 sierpnia 1989 r. W dacie zawierania związku małżeńskiego A. K. kończyła 20 lat. Jej mąż A. B. (2) miał 25 lat. Nie zawierali umów majątkowych małżeńskich ( bezsporne ).

W dniu 18 sierpnia 1989 r. A. B. (2) nabył od S. P. zabudowaną nieruchomość położoną w G., dla której obecnie Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...). W treści umowy A. B. (2) oświadczył, że nieruchomość nabywa za fundusze stanowiące jego majątek odrębny i nieruchomość wejdzie w skład jego majątku odrębnego. cena nieruchomości wynosiła 2250000 zł ( dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych ). S. P. w akcie notarialnym pokwitowała otrzymanie ceny sprzedaży ( wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 10 ).

Zakup nieruchomości planowany był jeszcze przed ślubem. Rozmowy ze S. P. prowadzili rodzice A. B. (2) w jego obecności. Narzeczeni wspólnie oglądali nieruchomości, ale A. B. (1) ( wówczas jeszcze K. ) nie uczestniczyła w negocjacjach ze sprzedającą. S. P. wiedziała od rodziców A. B. (2), że nieruchomość kupowana jest dla młodych B.. Pieniądze przekazali S. S. i B. małż. B. ( zeznania świadka S. P. k. 47 nagranie z 23.05.2017 r. 00:27:42-00:31:53 )

Pieniądze na zakup nieruchomości pochodziły z różnych źródeł. Część pieniędzy małżonkowie B. otrzymali w formie prezentów ślubnych. A. B. (1) pracowała jako fryzjerka już od kilku lat i prowadziła własny zakład fryzjerski. A. B. (2) pomagał w pracy swojemu ojcu, który był malarzem pokojowym. Pieniądze na zakup nieruchomości pochodziły też od rodziców zarówno A. B. (1), jak i A. B. (2) ( zeznania świadków B. K. k. 31 nagranie z 16.03.2017 r. 00:41:20-00:45:49, 00:45:49-00:50:03, R. K. k. 31 - 32 nagranie z 16.03.2017 r. 00:50:03-00:56:27, 00:56:27-01:01:01, , zeznania powódki A. B. (1) k. 29 nagranie z 16.03.2017 r. 00:05:16-00:15:35, 00:15:35-00:18:46, 00:18:46-00:22:44, k. 47 nagranie z 23.05.2017 r. 00:33:33-00:33:52, 00:33:52-00:36:20 ).

Po ślubie małżonkowie B. zamieszkali wspólnie z rodzicami A. B. (2). W starym domu, znajdującym się na zakupionej nieruchomości A. B. (1) otworzyła zakład fryzjerski. W pierwszej połowie lat 90-tych XX wieku małżonkowie B. na działce zbudowali dom. Od początku w budynku planowany był zakład fryzjerski dla A. B. (1). Zapadła również decyzja, że w domu wspólnie zamieszkają A. i A. małż. B. oraz jego rodzice ( zeznania świadka R. K. k. 31 - 32 nagranie z 16.03.2017 r. 00:56:27-01:01:01, B. B. (3) k. 46 nagranie z 23.05.2017 r. 00:10:51-00:17:21, zeznania powódki A. B. (1) k. 29 nagranie z 16.03.2017 r. 00:05:16-00:15:35, 00:18:46-00:22:44, k. 47 nagranie z 23.05.2017 r. 00:33:33-00:33:52, 00:33:52-00:36:20 ).

A. B. (1) bardzo ufała swojemu mężowi, dlatego nie pojechała do notariusza celem kupna nieruchomości. O tym, że nieruchomość stanowi własność wyłącznie męża dowiedziała się jesienią 2016 r. Wówczas A. B. (2) zamieszkał razem ze swoją matką. Zażądał wtedy, aby A. B. (1) wyprowadziła się, gdyż nieruchomość należy wyłącznie do niego ( zeznania powódki A. B. (1) k. 29 nagranie z 16.03.2017 r. 00:05:16-00:15:35, 00:15:35-00:18:46, 00:18:46-00:22:44 ).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, a w szczególności odpisu skróconego aktu małżeństwa ( k. 9 ), umowy sprzedaży nieruchomości ( k. 10 ), wydruku z księgi wieczystej KW (...) ( k. 11 ) oraz zeznań świadków B. K., R. K. i S. P., jak również zeznań powódki A. B. (1). Zeznaniami świadków B. B. (3) i I. G., jak również pozwanego A.

B. (2), Sąd dał wiarę jedynie w tej części, jaka znajduje potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, któremu Sąd dał wiarę.

Sąd pominął natomiast zeznania świadków M. M. i G. M.. W ocenie Sądu, zeznania te są wiarygodne, jednakże świadkowie przedstawiane przez siebie okoliczności dotyczące nabycia nieruchomości znają jedynie z relacji powódki A. B. (1) oraz jej ojca.

Oceniając szczegółowo zeznania świadków i stron, wskazać należy, że szczególne znaczenie mają zeznania świadka S. P., która potwierdziła, że negocjacje dotyczące zakupu nieruchomości prowadzili z nią S. i B. małż. B. - rodzice A. B. (2); oni też przekazali jej pieniądze. Istotnym jest, że świadek S. P. wskazała, że nieruchomość jest kupowana dla A. B. (2) i jego żony. Potwierdza to zatem wersję powódki A. B. (1), że od początku był plan zakupu nieruchomości na rzecz młodych małżonków B., a nie tylko na własność A. B. (2). Nikt z rodziny B. nie miał powodu, aby wówczas ukrywać przed S. P. zakup nieruchomości wyłącznie na rzecz A. B. (2). S. P. znała się z rodziną B., nie znała natomiast powódki i jej rodziny.

Niewątpliwie, akt notarialny dotyczący sprzedaży nieruchomości, zawiera treść odmienną, z której wynika, że nieruchomość została nabyta przez A. B. (2) z funduszy pochodzących z majątku odrębnego i nabyta do tego majątku. Brak było w akcie notarialnym poświadczenia tej okoliczności przez współmałżonkę A. B. (1), choć zakup nieruchomości dokonywany był w trakcie trwania małżeństwa. Sąd dał wiarę zeznaniom powódki A. B. (1), co do przyczyn jej nieobecności podczas sporządzania aktu notarialnego. Zawarcie umowy nastąpiło w kilka dni po zawarciu związku małżeńskiego. Powódka A. B. (1) miała wówczas 20 lat, jej mąż był od niej 5 lat starszy. Darzyła go dużym zaufaniem; stąd też nie domagała się okazania jej aktu notarialnego, pozostając w przekonaniu, że nieruchomość stanowi ich majątek wspólny. W tym przekonaniu podtrzymywał ją projekt budowy budynku mieszkalnego, w którym od początku przewidziano pomieszczenia na zakład fryzjerski, który prowadziła. Zaufanie jakim powódka darzyła męża wydaje się tym bardziej być uzasadnione przy uwzględnieniu, że do jesieni 2016 r. małżonkowie B. stanowili dobre i zgodne małżeństwo, czemu nie zaprzeczył pozwany A. B. (2).

Odnosząc się natomiast do źródeł środków finansowych na zakup nieruchomości, Sąd dał wiarę zeznaniom powódki A. B. (1), że pieniądze na zakup nieruchomości pochodziły z różnych źródeł: z prezentów ślubnych, z jej oszczędności oraz od rodziców obojga młodych. Niewątpliwie, z uwagi na upływ czasu trudno jest obecnie ustalić, jaka konkretnie kwota została przekazana na zakup nieruchomości z tytułu prezentów, dochodów powódki czy darowizny od rodziców każdego z małżonków. Okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Trudno uznać natomiast, że - jak twierdzi pozwany A. B. (2) - pieniądze z prezentów ślubnych zostały przeznaczone na bieżące utrzymanie, skoro powódka A. B. (1) pracowała zawodowo, zaś on pomagał w działalności gospodarczej ojcu, który go utrzymywał. Jeżeli chodzi natomiast o kwotę 1200 dolarów, które rodzice A. B. (2) - według relacji świadka I. G. - przekazali S. P. na poczet zakupu nieruchomości, to wskazać należy, że okoliczności tych nie potwierdza nawet B. B. (3). Zauważyć należy, że I. G. pamięta dokładnie okoliczności związane z liczeniem dolarów, nie pamięta natomiast okoliczności związanych ze swoim udziałem w uroczystościach ślubu i wesela. Nie jest kwestionowane przez strony, że pieniądze przekazali S. P. rodzice A. B. (2), a jedynie źródło ich pochodzenia. Dodatkowo wskazać należy, że pozwany A. B. (2) nie wykazał, że kwota 1200 dolarów w 1989 r. stanowiła równowartość ceny nabycia nieruchomości tj. 2250000,00 zł - przed denominacją. Podkreślić należy, że cena nieruchomości w akcie notarialnym została ustalona i pokwitowana w walucie polskiej.

Sąd zważył, co następuje:

Powódka A. B. (1) swoje roszczenie o uzgodnienie z treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości wywodzi z treści przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem, 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.

Zasadą jest, że księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości, jednakże w pewnych sytuacjach może powstać niezgodność między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, przy czym przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że przepis art. 31 § 1 kro określa, z jaka chwilą powstaje wspólność ustawowa oraz jakie przedmioty majątkowe wchodzi w skład majątku wspólnego. Niewątpliwie, nawet w przypadku, gdy stosunki majątkowe małżeńskie podlegają ustrojowi wspólności ustawowej, o której mowa w art. 31 § 1 kro, przepis ten nie wyklucza możliwości nabycia w trakcie trwania małżeństwa przez jednego z małżonków przedmiotów majątkowych, w tym nieruchomości, do majątku osobistego ( poprzednio odrębnego ) jednego z małżonków, co wynika wprost z art. 33 kro. Z przepisu art. 31 § 1 kro nie wynika domniemanie prawne, że przedmiot, w tym nieruchomości nabyte w trakcie trwania małżeństwa, objętego w zakresie stosunków majątkowych małżeńskich reżimem wspólności ustawowej, wchodzi w skład majątku wspólnego, a w konsekwencji przepis ten nie może stanowić samodzielnej podstawy wpisu do księgi wieczystej praw do nieruchomości także na rzecz drugiego - nieujawnionego w księdze wieczystej - małżonka. Jeżeli zatem w księdze wieczystej wpisany jest jako właściciel nieruchomości tylko jeden z małżonków, w rzeczywistości zaś nieruchomość jest przedmiotem wspólności obojga małżonków, zachodzi niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Do usunięcia tej niezgodności niezbędne są dokument zawierający oświadczenie zezwalające na dokonanie prawidłowego wpisu lub orzeczenie prostujące tę niezgodność. Jeżeli małżonkowie mają rozbieżne poglądy na kwestię pochodzenia środków, za które została nabyta nieruchomość, co jest sprawą decydującą o przynależności nieruchomości do określonego majątku, wówczas wyłączną drogą uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest droga procesu, a której mowa w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Jak wskazano powyżej, ustawową wspólnością majątkową objęte są przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jedno z nich. O skutkach nabycia oznaczonego przedmiotu nie przesądza zatem okoliczność, że stroną zawartej umowy było tylko jedno z małżonków. Zawarte w umowie oświadczenie, że nabycie następuje do majątku osobistego ( wówczas odrębnego ) może być weryfikowane w toku procesu. Ujawnienie w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości tylko małżonka będącego stroną umowy nie przesądza definitywnie o przynależności takiej nieruchomości. Okoliczność, że nabycie następuje w wyniku i w związku ze zdarzeniami mającymi miejsce przed powstaniem wspólności majątkowej małżeńskiej, pozostaje bez znaczenia dla przynależności oznaczonej rzeczy do majątku wspólnego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego procesu, uznać należy roszczenie powódki A. B. (1) za zasadne.

Nabycie nieruchomości nastąpiło w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej. Sąd ustalił, że środki finansowe na nabycie tej nieruchomości pochodziły z różnych źródeł: z prezentów ślubnych, oszczędności powódki, jak też darowizn od rodziców zarówno A. B. (1), jak i A. B. (2). Zapewne część tych pieniędzy została przekazana sprzedającej S. P. jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego jako zadatek lub zaliczka na poczet ceny nabycia, jednakże od początku planowany był zakup nieruchomości na rzecz A. i A. małż. B.. Świadczą o tym zeznania świadka S. P., która wiedziała od rodziców A. B. (2), że nieruchomość nabywana jest dla syna i synowej. Brak jest przyczyn, dla których rodzice A. B. (2) wprowadzili w błąd S. P., która była ich znajomą, nie знаła natomiast ich przyszłej synowej. Zawarcie umowy w formie aktu notarialnego nastąpiło jednakże wyłącznie na rzecz A. B. (2). Sąd ustalił, że w akcie notarialnym A. B. (2) złożył oświadczenie, że nieruchomość nabywa za środki stanowiące jego majątek odrębny ( obecnie osobisty ). Okoliczność ta, jak ustalił Sąd, nie polega na prawdzie. A. B. (2) nie posiadał własnych źródeł dochodu, przez cały czas pozostawał na utrzymaniu swoich rodziców. Okoliczność, że rodzice A. B. (2) partycypowali w kosztach zakupu nieruchomości, nie jest kwestionowana przez powódkę A. B. (1). Zakres tego udziału trudno jest obecnie ustalić, tym bardziej że pieniądze na zakup nieruchomości pochodziły z różnych źródeł. A. B. (1) pracowała już od kilku lat; małż. B. otrzymali też na prezenty ślubne pieniądze. Jak wskazano powyżej, pozwany A. B. (2) nie wykazał, do czego jest zobowiązany z mocy art. 6 kc, że jego rodzice zapłacili S. P. 1200 dolarów za nabycie nieruchomości na jego rzecz i kwota ta stanowiła równowartość ceny nieruchomości wyrażonej w walucie polskiej w akcie notarialnym. W ocenie Sądu, przekazane przez rodziców obojga małżonków pieniądze stanowiły darowiznę dokonaną na rzecz obojga. Od podjęcia

decyzji o zakupie nieruchomości, planowana była budowa budynku mieszkalnego z częścią użytkową przeznaczoną na prowadzenie działalności gospodarczej przez A. B. (1) ( zakład fryzjerski ). Zapewne też termin zawarcia umowy wyznaczony został na kilka dni po ślubie, gdyż wówczas już A. i A. małż. B. dysponowali pieniędzmi z prezentów ślubnych. Sąd dał wiarę A. B. (1) co do okoliczności, dla których nie była obecna przy sporządzaniu aktu notarialnego. A. B. (1) pracowała, była w chwili zawierania bardzo młodą osobą; darzyła dużym zaufaniem swojego męża. Trudno oczekiwać, aby dwudziestoletnia kobieta, mająca tylko zawodowe wykształcenie rozumiała zasady obowiązujące przy nabyciu nieruchomości. Nietrudno też zrozumieć, dlaczego ufała swojemu mężowi; małżeństwo z natury powinno opierać się na wzajemnym zaufaniu. Nabycie nieruchomości nastąpiło w kilka dni po zawarciu związku małżeńskiego, a zatem w okresie szczególnym dla młodych małżeństw, rozumiałe jest zatem dlaczego nie sprawdziła jakiej treści umowa została faktycznie zawarta. Od początku plany budowy przewidywały przeznaczenie części budynku na zakład fryzjerski powódki, co utwierdzało ją w przekonaniu, że dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości.

W tym stanie rzeczy, uznać należy – zdaniem Sądu – że obecny wpis w dziale II księgi wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego w Ciechanowie, przyznający własność przedmiotowej nieruchomości jedynie A. B. (2), jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W związku z powyższym Sąd nakazał uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II (...) A. B. (2) jako właściciela nieruchomości oraz wpisanie jako (...) ( PESEL (...) ) i A. B. (1) ( PESEL (...) ) na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 kpc, obciążając nimi w całości pozwanego A. B. (2). Sąd zasądził zatem od pozwanego A. B. (2) na rzecz powódki A. B. (1) tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 4617,00 zł, w tym 1000,00 zł opłaty sądowej obliczonej od ustalonej przez strony wartości przedmiotu sporu 20000,00 zł oraz 3617,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ustalonych stosownie do § 2 pkt 5 ) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Jednocześnie z uwagi na ustaloną wartość przedmiotu sporu na kwotę 20000,00 zł, Sąd nakazał zwrócić powódce A. B. (1) tytułem części opłaty sądowej kwotę 1500,00 zł stosownie do art. 80 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.