

Sygn. akt: X C 187/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w G. W. X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Tomasz Modzelewski
Protokolant:	sekr. sąd. Kamila Pilawka

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2018 r. w G. W.

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. U., E. U.

przeciwko K. T., A. T.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

orzeka:

I. uzgadnia z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej Sądu Rejonowego w G. W. nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej położonej w N. objętej działką o nr ewid. 77, w ten sposób, iż w dziale II księgi wieczystej w miejsce K. T. i A. T. wpisuje jako właścicieli nieruchomości na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej Z. U. i E. U.,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów solidarnych kwotę 6.571,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym z kosztami zastępstwa procesowego.

X C 187/16

UZASADNIENIE

Powodowie Z. U. i E. U. wnieśli pozew przeciwko K. T. i A. T. o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. W. dla nieruchomości położonej w N. stanowiącej działkę numer (...), z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II księgi wieczystej w miejsce pozwanych - powodów jako wyłącznych właścicieli nieruchomości oraz o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. W. dla nieruchomości położonej w N. stanowiącej działkę numer (...), z rzeczywistym stanem prawnym poprzez zamknięcie tej księgi wieczystej i połączenie dwóch graniczących ze sobą działek numer (...), stanowiących całość gospodarczą, w jedną nieruchomość w księdze wieczystej (...). Ponadto wnieśli o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że pozwani pożyczili im kwotę 70.000,00 zł z terminem spłaty do 7 kwietnia 2015 r. wraz z odsetkami wynoszącymi 20% w skali roku. W ramach zabezpieczenia spłaty przenieśli na pozwanych

własność nieruchomości rolnej – działek (...), której wartość ustalono na 100.000,00 zł. Pożyczkę spłacili po terminie. Pozwani odesłali przelane sumy i odmówili zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Powodowie podnieśli, iż zabezpieczenie było nadmierne wobec czego umowy pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, są nieważne. Faktycznym zamiarem pozwanych było uzyskanie prawa własności nieruchomości rolnej poniżej jej wartości rynkowej celem dalszej odsprzedaży z zyskiem. Zachowanie pozwanych stanowi nadużycie prawa.

Pozwani K. T. i A. T. wniesli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, że powodowie byli świadomi skutków przewłaszczenia na zabezpieczenie. Zabezpieczenia przekraczające wartość rzeczy są normą w umowach wobec niemożności ustalenia pewnych kwot ubocznych w chwili podpisania umowy. Do obiektywnej nieekwiwalentności świadczeń stron dochodzi tylko wówczas, gdy dysproporcja ma charakter rażący. Określona w umowie stron wartość nieruchomości odpowiada możliwej do uzyskania cenie w przypadku „normalnej” sprzedaży. Pozwani chcąc jednak jak najszybciej odzyskać pożyczoną powodom sumę pieniężną wraz z odsetkami, dokonaliby tzw. sprzedaży wymuszonej, co wpłynęłoby na spadek ceny o co najmniej kilkanaście procent. Zdaniem pozwanych nie doszło zatem do wyzysku. Powodowie w pierwszej kolejności powinni byli wystąpić z powództwem o ustalenie nieważności umowy i dopiero po uzyskaniu pozytywnego dla siebie rozstrzygnięcia ubiegać się o uzgodnienie treści księgi wieczystej.

Pismem z dnia 8 października 2018 r. (k. 358) powodowie sprecyzowali, że w zakresie księgi wieczystej nr (...) domagają się wpisania ich jako współwłaścicieli na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie Z. U. i E. U. na podstawie umowy darowizny z dnia 9 czerwca 1999 r. nabyli na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej własność nieruchomości gruntowej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) i (...) o łącznej powierzchni 5,38 ha, położonej w N., dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą (...).

Na podstawie synchronizacyjnego wykazu zmian danych ewidencyjnych z 8 października 2008 r. Starosty (...), zmieniono oznaczenie działki (...) na (...).

Bezsporne, a nadto:

zawiadomienie w aktach KW nr (...) k. 16,

synchronizacyjny wykaz zmian danych ewidencyjnych w aktach KW nr (...) k. 32.

W dniu 26 sierpnia 2013 r. powodowie zawarli z F. O. umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia własności m.in. wskazanej powyżej nieruchomości składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...), na zabezpieczenie. F. O. udzielił powodom pożyczki w kwocie 132.500,00 zł z terminem spłaty do dnia 26 lutego 2014 r. z oprocentowaniem wynoszącym 16% w skali roku.

W dziale III księgi wieczystej ujawniono roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz małżonków E. U. i K. U., po dokonaniu przez pożyczkobiorców spłaty całości zobowiązania z tytułu umowy pożyczki udzielonej do dnia 26 lutego 2014 r.

Umową z dnia 7 lipca 2014 r. F. O. przeniósł własność tej nieruchomości na Z. U. i E. U..

Bezsporne, a nadto:

zawiadomienie w aktach (...) k. 39,

zawiadomienie w aktach (...) k. 49,

umowa przeniesienia własności z dn. 07.07.2014 r. k. 167-172,

umowa pożyczki i przeniesienia własności na zabezpieczenie k. 174-184.

Następnie w dniu 7 lipca 2014 r., przed notariuszem R. R., powodowie Z. U. i E. U. zawarli z pozwanymi K. T. i A. T. umowę pożyczki oraz przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie.

Pozwani udzielili powodom pożyczki w kwocie 70.000,00 zł. Powodowie kwotę tą otrzymali. Umowę zawarto na czas określony do dnia 7 kwietnia 2015 r. Oprocentowanie pożyczki ustalono na 20% w stosunku rocznym. Odsetki miały być płatne miesięcznie, w terminie do 15-go każdego miesiąca, począwszy od sierpnia 2014 r.

Celem zabezpieczenia wszelkich zobowiązań wynikających ze wskazanej umowy, powodowie przenieśli na rzecz pozwanych własność nieruchomości objętej księgą wieczystą (...).

Strony określiły wartość rynkową nieruchomości na kwotę 100.000,00 zł.

Pozwani K. i A. małżonkowie T. zobowiązali się jednocześnie do niezbywania i nieobciążania nabytych działek oraz do ich zwrotnego przeniesienia – w stanie wolnym od obciążeń innych niż istniejące w chwili zawarcia umowy i wynikających z niej – na rzecz Z. U. i E. U., po dokonaniu przez nich zwrotu pożyczki wraz z ustalonym oprocentowaniem, w terminie 7 dni od dnia zwrotu pożyczki z oprocentowaniem, nie później niż do 30 kwietnia 2015 r. Roszczenie powodów zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Bezsporne, a nadto:

umowa pożyczki oraz przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie w aktach (...) k. 45-47,

zawiadomienie w aktach (...) k.49,

zawiadomienie w aktach (...) k.50.

W dniu 7 lipca 2014 r. powodowie sprzedali nadto pozwanym niezabudowaną nieruchomość rolną stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 2,8491 ha, dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za cenę 51.000,00 zł. Kwotę tą pozwani mieli wpłacić na rachunek bankowy F. O., tytułem spłaty pożyczki zaciągniętej przez powodów.

Bezsporne, a nadto:

umowa sprzedaży z dn. 07.07.2014 r. k. 93, 112-115

W dniu 14 sierpnia 2014 r. powodowie sprzedali pozwanym: położone w obrębie N. działki o numerach ewidencyjnych (...) (księga wieczysta (...)); położone w obrębie L. działki (...) (księga wieczysta (...)) oraz położoną w obrębie S. działkę (...) (księga wieczysta (...)), za cenę 164.000,00 zł.

W umowie powodowie potwierdzili, że część ceny w kwocie 39.000,00 zł została zapłacona. Pozostała kwota 125.000,00 zł miała zostać przekazana na rzecz Banku (...) S.A. w W. tytułem spłaty wierzytelności tego banku zabezpieczonych hipotekami na wskazanych powyżej nieruchomościach.

Bezsporne, a nadto:

umowa sprzedaży z dn. 14.08.2014 r. k. 94, 116-121.

Uzyskaną cenę i kwotę pożyczki powodowie przeznaczyci na spłatę swoich zobowiązań, w tym wobec F. O..

Bezsporne

Powodowie do upływu terminu spłaty pożyczki udzielonej im przez pozwanych wpłacili kwotę 20.000,00 zł i odsetki. Po upływie terminu powodowie wpłacili pozwanym kwotę 50.000,00 zł. Nie mniej pozwani zwrócili powodom kapitał i odmówili zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Bezsporne, a nadto:

zeznania M. U. k. 215-216.

W dniu 12 czerwca 2015 r. K. T. i A. T. sprzedali Z. U. i E. U. działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), za cenę 40.000,00 zł. Powodowie nabycia dokonali do majątku wspólnego. Z ceny odliczone zostały niezwrócone odsetki.

Działka gruntu 73/1 została odłączona z księgi wieczystej (...). Utworzono dla niej nową księgę wieczystą o numerze (...), którą prowadzi Sąd Rejonowy w G. W.

Bezsporne, a nadto:

umowa sprzedaży z dn. 12.06.2015 r. w aktach (...) k. 2-3,

zawiadomienie w aktach KW nr (...) k.10,

zeznania M. U. k. 215-216.

W 2016 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w G. W. M. O. wszczął przeciwko powodom, na wniosek F. O., egzekucję z nieruchomości (...). Egzekucja prowadzona jest pod sygnaturą akt Km (...).

Bezsporne, a nadto:

wniosek o wpis w księdze wieczystej z 22.12.2016 r. w aktach (...) k. 20-22,

uzupełnienie wniosku z dn. 22.12.2016 r. w aktach (...) k. k. 23,

zawiadomienie w aktach (...) k. k. 32.

Nieruchomość będąca przedmiotem zabezpieczenia składająca się z działek o numerach ewidencyjnych (...), w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy S. oznaczona była jako obszary rozwoju funkcji mieszkalnej z usługami, choć faktycznie dotąd użytkowana jest rolniczo, jako łąka i pastwisko.

Wartość tej nieruchomości na dzień 7 kwietnia 2014 r. z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w oparciu o studium wynosiła 200.200,00 zł. W księdze wieczystej wpisany był wygasły ciężar realny dostawy 158,93 kwintali żyta. Bez uwzględnienia studium uwarunkowań, wartość nieruchomości zgodna z rolniczym sposobem użytkowania nie przekraczałyby 100.000,00 zł.

Aktualna wartość nieruchomości objętej działką o nr ewid.(...) wynosi (...) zł a nieruchomości objętej działką o nr ewid. (...)

Dowód:

opinia sądowa k. 260-283, 300-301, 308-333

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w części.

Powodowie Z. U. i E. U. domagając się uzgodnienia działu II treści księgi wieczystej Sądu Rejonowego w G. W. (...) poprzez wpisanie ich jako współwłaścicieli nieruchomości na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w miejsce pozwanych K. T. i A. T., co miałyby odpowiadać rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości oraz poprzez zamknięcie księgi wieczystej (...), swoje powództwo oparli na art. 10 ust. 1 ustawy 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.

Przesłankami zasadności powyższego powództwa jest brak zgodności wpisanego w księdze wieczystej uprawnienia z rzeczywistym stanem prawnym oraz zgodność żądania pozwu z tym stanem prawnym (co do drugiej przesłanki por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., sygn. III CZP 134/09 OSNC 2010/10/131).

Powodowie wywodzili, że umowa przenosząca własność nieruchomości była nieważna, jako sprzeczna z zasadami współzycia społecznego z powodu rażącej dysproporcji pomiędzy wysokością udzielonej pożyczki i wysokością zobowiązania a wartości przedmiotem zabezpieczenia spłaty pożyczki przy zamiarze pozwanych przejęcia własności nieruchomości. Wyodrębnienie wieczystoksięgowe części nieruchomości do księgi wieczystej (...) było konsekwencją nieważnej umowy.

W ocenie Sądu umowa przeniesienia własności na zabezpieczenie nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) rzeczywiście była nieważna z przyczyny wskazywanej przez powodów: sprzecznej z zasadami współzycia społecznego dysproporcji pomiędzy wskazanymi powyżej wartościami.

Przewłaszczenie nieruchomości na pożyczkodawcę wraz z zobowiązaniem się jego do przeniesienia własności tej nieruchomości na pożyczkobiorcę w razie terminowej spłaty pożyczki, jako takie, nie narusza przepisów prawa (tj. art. 157 § 1 w związku z art. 58 § 1 kc i art. 94 k.c.). Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest kontraktem nienazwanym zawierany na podstawie art. 155 i 353¹ kc.

Jednakże zasada swobody umów, zgodnie, z którą strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania jest ograniczona potrzebą ochrony innych wartości tj. umowy nie mogą sprzeciwiać się treści lub celowi umowy, właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie bądź zasadom współzycia społecznego (art. art. 58 kc oraz art. 353¹ kc).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż umową nieważną przewłaszczenia na zabezpieczenie, z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego (art. 58 § 2 kc), może być umowa, w której na rzecz wierzyciela ustanowiono nadmierne zabezpieczenie wierzytelności tzw. „nadzabezpieczenie”. Takie istnieje w sytuacji gdy przedmiot zabezpieczenia spłaty przedstawia istotnie wyższą wartość niż zabezpieczona wierzytelność, czy nawet w ogóle zabezpieczenie rzeczowe jest zbyteczne. Sprawiedliwość kontraktowa może być naruszona także wówczas, gdy dochodzi do istotnego naruszenia proporcji między obowiązkami dłużnika, a potrzebą ochrony uzasadnionego interesu wierzyciela, co ma miejsce, gdy wysokość zabezpieczenia pozostaje w znaczącej dysproporcji do wartości zabezpieczanej wierzytelności (za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2004 r., sygn. I CK 114/04, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r. sygn. II CSK 690/10). Głównym celem ustanowienia zabezpieczenia w formie umowy przewłaszczenia winno być uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia (wysokość zabezpieczonej wierzytelności powinna mniej więcej korespondować z uzyskanym przez wierzyciela poziomem jej zabezpieczenia prawnego), a nie uzyskanie nadmiernej i nieuzasadnionej korzyści przez wierzyciela. (za wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 2 lutego 2018 r., sygn. I ACa 724/17).

W orzecznictwie zwraca się przy tym uwagę, że nieważność umowy o rażącej dysproporcji pomiędzy wartością przedmiotu przewłaszczonego a wysokością wierzytelności zabezpieczonej, zachodzi tym bardziej w sytuacji w której nie przewidziano sposobu zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, a zwłaszcza rozliczenia zwrotu różnicy pomiędzy tymi wartościami w razie zatrzymania własności nieruchomości na skutek braku spłaty zabezpieczonego zobowiązania. W sytuacji gdy strony wykorzystwały charakterystyczne dla danego typu umowy instrumenty dążąc do celu odmiennego od tego, dla którego dana umowa została ukształtowana, co doprowadziło do wystąpienia nadmiernego zabezpieczenia i w efekcie nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, któremu dłużnik nie jest w stanie zapobiec, zaś wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty, należałoby rozważyć czy naruszenie ram zakreślonych przepisem art. 353¹ k.c. nie prowadzi, w okolicznościach sprawy, do nieważności umowy (za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r. sygn. II CSK 690/10). Wprawdzie istnieją podstawy ustawowe do korygowania sprzecznych z interesem dłużnika konsekwencji utarty przedmiotu zabezpieczenia o wartości przenoszącej wysokość długu poprzez stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r. sygn. III CSK 462/14) i to mimo braku wskazania w tym zakresie z umowy. Nie mniej możliwość usunięcia stanu pokrzywdzenia dłużnika nie niweczy oceny takiej umowy jako nieważnej. O ważności umowy, także z powodu jej zgodności z zasadami współzycia społecznego, decyduje jej treść kształtowana przez zgodny zamiar stron. Stąd ocena zgodności umowy z zasadami współzycia społecznego musi uwzględniać to czy strony w ogóle przewidywały możliwość korygowania skutków ekonomicznych przewłaszczenia a nie czy taka możliwość niezależnie od woli stron umowy, a nawet wbrew zgodnym zamiarom stron, istniała. Sąd Najwyższy w powołanym powyżej wyroku z dnia 28 października 2010 r. zauważył ten problem i wskazał, że żądanie różnicy "według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu" nie stoi na przeszkodzie uznaniu w pewnych sytuacjach umowy o ustanowienie zabezpieczenia za nieważną z powodu „nadzabezpieczenia”. Jak należy wnioskować z całokształtu orzecznictwa taka sytuacja będzie zachodzić w szczególności przy rażącej dysproporcji świadczeń wynikających z umowy.

W konkretnych przykładach orzecznictwa oceniono, w szczególności, że stan „nadzabezpieczenia” prowadzący do nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zachodził gdy wartość nieruchomości stanowiła trzykrotność kwoty pierwotnej pożyczki (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 2 lutego 2018 r., sygn. I ACa 724/17) prawie czterokrotność tej wartości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 listopada 2017 r., sygn. V ACa 764/16), nieco ponad dwukrotność pożyczki (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 kwietnia 2016 r., sygn. I ACa 239/16), nawet nie dwukrotność udzielonej pożyczki (stan faktyczny w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r. sygn. IV CSK 372/15). Bez znaczenia przy tym dla stwierdzenia nieważności umowy z tej przyczyny stanowiły pozostałe okoliczności sprawy jak ewentualny wyzysk, przymusowa sytuacja dłużnika zawierającego umowę, działanie pod wpływem błędu co do wartości nieruchomości (choć niekiedy te okoliczności mogłyby być dodatkowi przesłankami zasadności powództwa). W szczególności Sąd Najwyższy w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r. sygn. IV CSK 372/15 wskazał, że bez znaczenia jest to, czy miało miejsce niedbalstwo dłużnika zawierającego umowę.

W niniejszej sprawie wartość przewłaszczonych na zabezpieczenie nieruchomości prawie trzykrotnie przekraczała wartość pożyczki. Same odsetki nie miały znaczenia wobec ich wysokości i terminu spłaty umowy pożyczki. Jednocześnie w umowie z dnia 7 lipca 2014 r., nie przewidziano sposobu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia jak i tym bardziej rozliczenia pomiędzy stronami kontraktu zwrotu różnicy pomiędzy zobowiązaniem a wartością nieruchomości w razie zachowania własności nieruchomości przez pozwanych. Jak wynikało z przesłuchania stron, zamiar ich obejmował - w przypadku braku terminowej spłaty - zachowanie nieruchomości przez pozwanych bez dopłaty powodom wzbogacenia z tego tytułu.

W świetle przywołanego orzecznictwa, umowa taka jako sprzeczna z zasadami współzycia społecznego była nieważna.

Sąd ustalając wartość nieruchomości z chwili zawarcia umowy, oparł się na pisemnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego przy przyjęciu wartości nieruchomości z uwzględnieniem możliwego przeznaczenia nieruchomości wynikającego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. O wartości

nieruchomości nie decyduje aktualny sposób jej wykorzystania, ale potencjalna możliwości wykorzystania nieruchomości choćby w innych celach. Wartość nieruchomości kształtowana przez racjonalne zachowania rynkowe wynika z możliwości jakie nieruchomość daje nie zaś z zamierzeń ograniczonego wykorzystania nieruchomości przez aktualnych użytkowników. Sposób wyceny biegłego sądowego w tym zakresie jest zgodny z zasadami wycen nieruchomości i przepisami prawa. Zgodnie z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn) w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej. Zgodnie z art. 151 ugn wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Stąd zgodnie z art. 154 ust. 1 ugn rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny nieruchomości powinien mieć na uwadze przeznaczenie w planie miejscowym. Nie mniej jak wynika z ust. 2 tego przepisu w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dopiero w przypadku braku studium lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Biegły sądowy analizując przeznaczenie nieruchomości wziął pod uwagę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z powyższymi przepisami i zasadami ustalenia wartości rynkowej nieruchomości. Ewentualne różnice w położeniu nieruchomości są korygowane w porównaniu parami, które winny uwzględniać tak położenie nieruchomości ogólne (np. jaka miejscowość, jaka odległość od siedlisk czy miasta) jak i położenie szczegółowe (odległość od drogi, odległość od mediów, sąsiedztwo).

Pozwani nie składali zastrzeżeń co do wyników opinii uzupełniającej pisemnej. Składali jedynie uwagi do opinii pierwotnej (zbędnie ustalającej aktualną wartość nieruchomości) w zakresie szczegółów wyliczeń nieadekwatne jednak do opinii uzupełniającej. Biegły przyjął do porównania w opinii uzupełniającej (określające wartość nieruchomości w chwili zawarcia umowy) inne pary nieruchomości. Natomiast brak zasadności zarzutu uwzględnienia aktualnego sposobu przeznaczenia gruntów został wykazany powyżej. Stąd brak było zasadnych zarzutów pozwanych odnoszących się do opinii uzupełniającej branej pod uwagę przy rozstrzygnięciu sprawy. Bez znaczenia było jednocześnie to, że pozwani wcześniej kupili od powodów inne grunty, wskazywane jako podobne, po niższych cenach niż wynikających z opinii biegłego. Po prostu, jeżeli nieruchomości były podobne pozwani kupili nieruchomości w korzystnych cenach. Nie mogło wpłynąć na rozstrzygnięcie także to, że to powodowie samodzielnie zaproponowali wpisaną w akcie notarialnym wartość nieruchomości przeniesionych na zabezpieczenie spłaty pożyczki, gdyż nieważności umowy nie wyklucza niedbalstwo stron czy błędne rozeznanie co do wartości przedmiotu zabezpieczenia. Ciężar realny nie mógł wpłynąć na wartość nieruchomości.

Stwierdzając nieważność zawartej umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 7 lipca 2014 r. objętej księgą wieczystą (...), Sąd w pkt I wyroku uwzględnił powództwo w zakresie zmiany treści działu II tej księgi wieczystej nieruchomości.

Natomiast niezasadne okazało się powództwo w zakresie dotyczącym księgi wieczystej nr (...). Wpisy tej księgi wieczystej w dziale II odpowiadają stanowi prawnemu tej nieruchomości. Samo istnienie dwóch ksiąg wieczystych jest prawidłowe, skoro wynikało z wniosków powodów o założenie nowej księgi wieczystej. Ewentualne połączenie ksiąg wieczystych może nastąpić na wniosek właścicieli nieruchomości objętych księgami wieczystymi, do czego zbędne jest dysponowanie wyrokiem sądu w zakresie wskazywanym w pozwie. Dodać należy, że powodowie nie domagali się zmiany wpisu w zakresie podstawy wpisu właścicieli, abstrahując od tego czy może to nastąpić w drodze powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Stąd powództwo w zakresie tej księgi wieczystej oddalono.

Koszty procesu stosunkowo rozdzielono (art. 100 kc) mając na uwadze wynik procesu odpowiadający stosunkowi wartości pomiędzy żądaniem uwzględnionym a oddalonym wynikającym z aktualnej wartości obu nieruchomości (opinia pierwotna bez uwzględniania wygasłego ciężaru realnego 167.400,00 zł do 62.000,00 zł) odnosząc to do nieskorygowanej na wniosek lub z urzędu wartości przedmiotu sporu podanego w pozwie (140.000,00 zł). W ten sposób powodowie wygrali proces w 73% a pozwani w 27%. Powodowie ponieśli koszty opłaty od pozwu w kwocie 7.000,00 zł, zaliczkę na wynagrodzenie biegłego w kwocie 1.000,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika, którego

zakres zwrotu ustalono w stawce minimalnej w wysokości 2.717,00 (połowa wynagrodzenia przyjętego ze względu na niezmienną wartość przedmiotu sporu podaną w pozwie, co powiększała opłata od pełnomocnictwa). Pozwani ponieśli koszty wynagrodzeni pełnomocnika, którego zakres zwrotu określono w tej samej wysokości oraz opłatę od zażalenia (30 zł). Pełnomocnicy nie działali w postępowaniu zażaleniowym, stąd z tego tytułu nie przyznano oddzielnego wynagrodzenia. Stosunkowa odpowiedzialność za koszty procesu związana z wynikiem procesu odnosi się do kosztów postępowania zażaleniowego. Stąd w pkt III wyroku zasądzono różnicę pomiędzy 73% kosztów powodów i 27% kosztów pozwanych – wynik zaokrąglając.

Nieopłacone koszty sądowe zostaną rozliczone po uprawomocnieniu wyroku.